

Éves jelentés 2025

APELSO Ingatlanfejlesztő Alapok Alapja

MNB lajstromszám: 1111-910
MNB engedélyszám: H-KE-III-350/2025
ISIN kód: HU0000737788

Az Éves jelentés a kollektív befektetési formákról és kezelőikről szóló 2014. évi XVI. törvény (továbbiakban: Kbtv.) alapján készült.
Tárgyidőszak: 2025.06.04.- 2025.12.31.

Általános adatok:

Az Alap megnevezése:	APELSO Ingatlanfejlesztő Alapok Alapja
Az Alap típusa:	Magyarországon, nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott nyíltvégű, értékpapír befektetési alap
Az Alap futamideje:	A nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig tart
Besorolása:	Értékpapíralap, alapok alapja
Alapkezelő:	APELSO CAPITAL Befektetési Alapkezelő Zrt. (1037 Budapest, Montevideo u. 5.)
Letétkezelő:	Raiffeisen Bank Zrt. (1133 Budapest, Váci út 116-118.)
Könyvvizsgáló:	Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhelye: 1082, Budapest, Baross utca 66-68. 3.em.11.) – Forgács Gabriella /003228
Vezető Forgalmazó:	Raiffeisen Bank Zrt. (1133 Budapest, Váci út 116-118.)
Alforgalmazó:	Concorde Értékpapír Zrt. (1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.)

Jelen pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat.

I. VAGYONKIMUTATÁS

A befektetési alap eszközeinek és forrásainak összetétele a tárgyidőszak elején és végén, valamint az adott eszköz összes eszközön belüli aránya:

Megnevezés	2024.12.31.		2025.12.31.	
	Összeg / Érték (EUR)	A NEÉ százalékában (%)	Összeg / Érték (EUR)	A NEÉ százalékában (%)
Banki egyenlegek			267 214	8,14
Repo				
Átruházható értékpapírok			3 025 244	92,12
Származékos ügyletek				
Egyéb eszközök				0,00
Összes eszköz			3 292 458	100,26
Kötelezettségek			-8 576	-0,26
Nettó eszközérték			3 283 882	100,00

A táblázat az időszak utolsó forgalmazási napjára érvényes nettó eszközérték alapján készült. Az eltérő besorolási szabályok következtében, az éves jelentésben szereplő fordulónapi adatok, amelyek a fordulónapi nettó eszközértékszámításokon alapulnak, bizonyos esetekben eltérhetnek a mellékletben szereplő, az számviteli törvény és a vonatkozó számviteli rendeletek alapján összeállított éves beszámolóban kimutatott fordulónapi adatoktól.

Az Alap éves jelentésében szereplő adatok a fordulónapi nettó eszközérték számításban kimutatott adatok alapján kerülnek bemutatásra. A fordulónapi adatok, a letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközérték számításban szereplő adatok, illetve az Alap számviteli kimutatásaiban szereplő adatok között nem jelentős eltérések vannak, az Alap a letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközértéke -129 EUR összegben eltér az éves beszámolóban kimutatott saját tőke értékétől. Az eltérés jelentős része abból ered, hogy a letétkezelői által ellenőrzött nettó eszközérték és tényleges letétkezelési díj eltér.

II. FORGALOMBAN LÉVŐ BEFEKTETÉSI JEGYEK SZÁMA

Befektetési jegy				2024.12.31.	2025.12.31.
alap	sorozat	deviza	ISIN		
Apelso Ingatlanfejlesztő Alapok Alapja	A	EUR	HU0000737788		3 160 631

A táblázat az időszak utolsó forgalmazási napjára érvényes nettó eszközérték alapján készült.

III. AZ EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE ESŐ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK

Befektetési jegy				2024.12.31.	2025.12.31.
alap	sorozat	deviza	ISIN		
Apelso Ingatlanfejlesztő Alapok Alapja	A	EUR	HU0000737788		1.038996

A táblázat az időszak utolsó forgalmazási napjára érvényes nettó eszközérték alapján készült.

IV. A BEFEKTETÉSI ALAP ÖSSZETÉTELE

Megnevezés	2024.12.31.		2025.12.31.	
	Összeg / Érték (EUR)	Százalékban (%)	Összeg / Érték (EUR)	Százalékban (%)
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok összesen			307 951	10,18
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok összesen				
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok összesen				

Belföldi nem pénzügyi alapok befektetési jegyei			2 212 524	73,14
GMU nem pénzügyi alapok befektetési jegyei			504 769	16,68
Egyéb átruházható értékpapírok			3 025 244	100,00

A táblázat az időszak utolsó forgalmazási napjára érvényes nettó eszközérték alapján készült.

V. A BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEINK ALAKULÁSA

2025.12.31 (EUR)	
a) befektetésekből származó bevételek	2 680
b) egyéb bevételek	
c) kezelési költségek	28 538
d) a letétkezelő díjai	1 917
e) egyéb díjak és adók	6 680
f) nettó jövedelem	
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	
h) a tőkeszámla változásai	123 121
i) a befektetések értéknövekedése (+) vagy értékcsökkenése (-)	152 317
j) minden egyéb változás	

VI. A NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKNEK ÉS AZ EGY JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉNEK A VÁLTOZÁSA, VISSZATEKINTŐ HOZAMOK

Dátum	Nettó eszközérték (EUR)	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	Hozam	Benchmark
2025.12.31	3 283 881,88	1,038996	3,90%	-

VII. SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK RÉSZLETES LEÍRÁSA

Az Alap 2025-ben nem kötött származtatott ügyletet.
Nyitott pozíció nem volt a portfólióban 2025.12.31-én.

VIII. A BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ MŰKÖDÉSÉBEN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSOK, VALAMINT A BEFEKTETÉSI POLITIKA ALAKULÁSÁRA HATÓ FONTOSABB TÉNYEZŐK BEMUTATÁSA.

Az Alapkezelő működésében nem történt lényegi változás 2025-ben. A működési struktúrák változatlanok maradtak; a front office területre 1 fő került felvételre.

A Wealth Management szolgáltatások indulásával az Alapkezelő két függő ügynököt is alkalmaz.

A vezető testületekben a Felügyelő Bizottság tagjai között történt változás Szoboszlai Beátát Istvánffy György váltotta.

Az Alapkezelőben rész- és teljes munkaidőben 2025.12.31-én összesen 16 fő dolgozik.

Az Alap jegyzése 2025 júniusában történt.

Az Alap célja, hogy a Befektetők számára hosszú távú tőkenövekedést biztosítson a kollektív befektetési formákon keresztül történő ingatlanpiaci, ezen belül is kimondottan az ingatlanfejlesztő befektetésekre jellemző kockázati szint vállalása mellett. Az Alap befektetési céljait döntően ingatlanalapok által kibocsátott befektetési jegyek vásárlásával kívánja elérni. Az Alap befektetési politikáját részletesen az Alap Kezelési szabályzatának III. fejezete tartalmazza.

Nemzetközi és hazai piaci folyamatok összefoglalása, 2025

Bár továbbra is számos piaci elemző tartott egy esetleges recessziótól, illetve az év során is több olyan esemény történt, ami megakaszthatta volna a növekedés momentumát, a 2025-ös évben összességében stabil tudott maradni a világgazdasági bővülés. A legjelentősebb sokkot a geopolitikai konfliktusok sűrűsödése és egyre intenzívebbé válása mellett a trumpi vámbejelentések okozták, ám ezek is csak rövid időre tudták elbizonytalanítani a gazdasági szereplőket. A gazdasági növekedést továbbra is segítik a laza költségvetési politikák (lásd hadiipari kiadások megemelkedése), jelentős támogatóerőt jelent a mesterséges intelligencia forradalmához kapcsolódó beruházási hullám, illetve 2025-ben a főbb jegybankok kamatsökkentései is újra hátszelet jelentettek a tőkepiacoknak.

A főbb régiók tekintetében változatlanul az USA vitte a prímét, fontos ugyanakkor hangsúlyozni, hogy a 2,2%-os GDP-növekedésben kiemelkedő szerepet játszottak a több százmilliárd dolláros AI-beruházások, amelyek megtérülése kapcsán azért sok kérdőjel fogalmazódik meg a befektetők fejében. Mindezek mellett is kijelenthető ugyanakkor, hogy az amerikai gazdaság a korábbi félelmekkel szemben változatlanul nagyon ütészálló volt – a belső fogyasztás úgy tudott növekedési pályán maradni, hogy a lassulás jelei az amerikai munkaerő- és ingatlanpiacon is elég látványosak.

A részvénypiacok tekintetében a fent részletezett makrogazdasági történésekkel teljes mértékben összhangban lévő teljesítményeket látunk – bár itt is sok kételkedő hang volt az év elején, és áprilisban meg is ijedt a piac, az év egésze kimondottan jó teljesítményeket hozott. Az MSCI World Index a 2025. év egészét dollárban számolva 21% feletti emelkedéssel zárta. A 2025-ös év bizonyos szempontból hozott új fejleményeket is, hiszen a megelőző évek USA-dominanciáját követően 2025-ben a feltörekvő piacok és Európa vették át a vezető szerepet.

Az amerikai piacok emelkedése, de a többi régióhoz képesti alulteljesítése kapcsán fontos kihangsúlyozni a dollár gyengülését, hiszen talán ez volt az az eszköz, ahol az amerikai gazdaság- és geopolitikai fordulat a legtartósabb sebeket eredményezte. A többpólusúvá váló világrendben az amerikai eszközök vonzereje sok gazdasági erőközpont számára csökkenhet, ami többek között a tartalékeszközök keresletének trendjeiben is megnyilvánul (lásd kínai jegybank nagyon jelentős mértékű arany vásárlásait). A végső hatás 2025-ben így a dollár érezhető leértékelődése volt, ami a globális részvénypiacok HUF-ban számolt teljesítményét is nagyon jelentős mértékben befolyásolta (a már említett MSCI World Index 21%-os emelkedése forintra átszámolva mindössze 1%-os plusszá olvad).

Az európai növekedési kép kapcsán vegyes kép rajzolódik ki. Egyrészt pozitívum, hogy az eurózána összessége növekedni tudott, még ha úgy is, hogy a német gazdaság szenvedése változatlanul látványos, a növekedési kép pedig sokkal dinamikusabb a korábban évekig lesajnált periféria országokban (pl. Spanyolország). Az infláció az Eurózána egészében is kontroll alatt tartottnak tűnt, amely az év során az EKB-nak is lehetőséget adott a kamatszint több lépésben történő mérséklésére (az irányadó kamatszint 2025. év végén: 2,00%). Tagadhatatlan ugyanakkor, hogy 2025-ben geopolitikai és gazdasági strukturális szempontból is látványosabbak lettek az öreg kontinens problémái. Előbbi tényező esetében a trumpi fordulat kapcsán egyre inkább többpólusúvá váló világrendben Európa látványosan próbálja újradefiniálni magát – egyelőre inkább kevesebb, mint több sikerrel.

A hazai makrogazdasági környezet számos kihívással küzdött 2025 folyamán: a GDP növekedése nem tudta hozni a várakozásokat, összességében 0,4%-kal emelkedett éves alapon.

Pozitív hatással bírt a gazdaságra a stabil munkaerőpiaccal és magas egyszámjegyű béremelkedéssel összefüggő lakossági fogyasztás, ugyanakkor az ipari termelés és a beruházások alakulása jelentősen rontott rajta. Eközben a költségvetési hiány számos évközbeni felülvizsgálatot követően 5% környéki értéket ért el. A hazai infláció - különösen az év második felében és például az árréstopok fenntartása miatt - fokozatosan csökkent (decemberi év/év adat: 3,3%, éves átlagos: 4,4%), ugyanakkor 2025 során az MNB Monetáris Tanácsa nem változtatott a hazai alapkamat 6,50%-os szintjén. Tavasszal Varga Mihály került a jegybanki élére, azonban az inflációs cél tartós elérése és a pénzügyi stabilitás fenntartása érdekében alkalmazott szigorú és óvatos monetáris politikai irányvonalról nem történt érdemi elmozdulás - az első lehetséges kamatsökkentésre történő jegybanki utalásra decemberben került sor. A fejlett és a régiós gazdaságokhoz képesti magas kamatszint nagyban hozzájárult a forint 2025-ben látott erősödéséhez: a hazai deviza az euróval szemben közel 6%-kal, az amerikai dollárral szemben mintegy 17%-kal értékelődött fel az év során. Az állampapírpiac éven belüli lejáratán az elvárt hozamok a kamatsökkentési várakozások kiárazódásával az első negyedévben közel száz bázisponttal emelkedtek, majd az év további részében némileg 6% felett tartózkodtak, míg az éven túli lejáratok - futamidőktől függően, jellemzően - a 6,2%-7,5% közötti sávban mozogtak. A hazai állampapírpiac éven belüli instrumentumait tömörítő RMAX index 5,7%-kal, a hosszabb szegmenseket teljesítményét mérő MAX index értéke 6,1%-kal emelkedett.

A régiós részvénypiacok 2025-ben is jelentős felülteljesítést értek a fejlett piaci mutatókhoz képest. A hazai BUX index közel 40%-kal, míg a régiós CECE EUR Net Total Return Index forintban kifejezve 50%-ot meghaladó mértékben emelkedett, miközben a főbb amerikai és európai börzék saját devizában mérve "mindössze" 10-20%-kal nőttek, mely teljesítményeket a hazai deviza erősödése is jelentősen erodálta forintban kifejezve. A régió legjobban teljesítő elemei az indexek összetételében is magas arányt képviselő pénzügy, energetika és nyersanyag iparágakból kerültek ki.

Az APELSO Ingatlanfejlesztő Alapok Alapja 2025-ös teljesítményének bemutatása

Az APELSO Ingatlanfejlesztő Alapok Alapja a tárgyi időszak nagy részében tőkéjét - összhangban a Kezelési Szabályzattal – főként ingatlanalapok befektetési jegyeiben, kisebb arányát kötvényekben és ilyen eszközöket tartalmazó kollektív befektetési értékpapírokban (ETF-ekben) tartotta, így teljesítményét ezen instrumentumok árfolyamváltozása befolyásolta. Az ingatlanbefektetési jegyek közül jelentősebb arányt tettek ki a Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap által kibocsátott befektetési jegyek, amelyek a Kezelési Szabályzattal összhangban minimum 20%-ot kitevő értékpapírok az Alap portfóliójában.

Befektetési Alap neve	Alap 2025-ös hozama	Referenciaindex hozama	Alul-felülteljesítés
APELSO Ingatlanfejlesztő Alapok Alapja	+3,90%	-	nem értelmezhető

IX. TŐKEÁTTÉTELRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

Az Alap 2025-ben nem kötött tőkeáttételes ügyletet.

A 2025.12.31-én nem volt tőkeáttételes pozíció az Alapban.

MELLÉKLETEK:
2025-ös ÉVES BESZÁMOLÓ

Budapest, „dátum időbélyegző szerint”

APELSON CAPITAL Befektetési Alapkezelő Zrt.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

APELSO Ingatlanfejlesztő Alapok Alapja

ÉVES BESZÁMOLÓ

2025. június 4 - 2025. december 31.

Alapkezelő: APELSO CAPITAL Befektetési Alapkezelő Zrt.
Felügyeleti engedély száma: H-KE-III-350/2025. (2025.05.30)

MÉRLEG / ESZKÖZÖK

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2024.dec.31.	Tárgyév 2025.dec.31.
a	b	c	d
01.	A) Befektetett eszközök	0	0
02.	I. Értékpapírok	0	0
03.	1. Értékpapírok	0	0
04.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
05.	a) Kamatokból, osztalékokból	0	0
06.	b) Egyéb	0	0
07.	B) Forgóeszközök	0	3 292 458
08.	I. Követelések	0	0
09.	1) Követelések	0	0
10.	2) Követelések értékvesztése (-)	0	0
11.	3) Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
12.	4) Forintkövetelések értékelési különbözete	0	
13.	II. Értékpapírok	0	3 025 244
14.	1. Értékpapírok	0	2 872 927
15.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	152 317
16.	a) Kamatokból, osztalékokból	0	2 403
17.	b) Egyéb	0	149 914
18.	III. Pénzeszközök	0	267 214
19.	1) Pénzeszközök	0	267 214
20.	2) Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
21.	C) Aktív időbeli elhatárolások	0	0
22.	1) Aktív időbeli elhatárolás	0	0
23.	2) Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)		0
24.	D) Származékosügyletek értékelési különbözete	0	0
25.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	0	3 292 458

Budapest, dátum időbélyegző szerint

.....
APELSO CAPITAL Befektetési Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG / FORRÁSOK

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2024.dec.31.	Tárgyév 2025.dec.31.
a	b	c	d
26.	E) Saját tőke	0	3 283 752
27.	I. Induló tőke	0	3 160 631
28.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0	3 160 631
29.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
30.	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	0	123 121
31.	1a. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
32.	1b. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	0	5 543
33.	2. Értékelési különbszet tartaléka	0	152 317
34.	3. Előző év(ek) eredménye	0	0
35.	4. Tárgyévi eredmény	0	-34 739
36.	F) Céltartalékok	0	0
37.	G) Kötelezettségek	0	6 643
38.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
39.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	0	6 643
40.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
41.	H) Passzív időbeli elhatárolások	0	2 063
42.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	0	3 292 458

Budapest, dátum időbélyegző szerint

.....
APELSO CAPITAL Befektetési Alapkezelő Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző	2024	Tárgyév	2025
a	b	c		d	
I.	Pénzügyi műveletek bevételei		0		2 694
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai		0		14
III.	Egyéb bevételek		0		0
IV.	Működési költségek		0		37 135
V.	Egyéb ráfordítások		0		284
VI.	Fizetett, fizetendő hozamok		0		0
VII.	Tárgyévi eredmény		0		-34 739

Budapest, dátum időbélyegző szerint

.....
APELSO CAPITAL Befektetési Alapkezelő Zrt.

Likviditási jelentés

I. Hitelállomány összetétele: Az Alap az év során nem vet igénybe hitelt.

II. Költségek összetétele

adatok EUR-ban

Költségelem megnevezése	2024. év		2025. év	
	Költség	Pénzügyileg realizált	Költség	Pénzügyileg realizált
Alapkezelési díj	0	0	28 538	23 131
Sikerdíj	0	0	0	0
Letétkezelő díja	0	0	1 917	1 639
Bankköltség	0	0	775	645
Felügyeleti díj	0	0	503	233
Egyéb	0	0	5 402	2 896
Összesen	0	0	37 135	28 544

A működési költségeket a fenti táblázat részletezi, amelyben a „pénzügyileg realizált oszlop” tartalmazza a 2025. évi költségek azon részét, amelyet az Alap 2025. évben pénzügyileg teljesített. Az alapokkal kapcsolatos azon költségeket, amelyet a fent említett táblázatban nem szerepelnek (pl. reklám költség, jegyzési jutalék) az Alap tájékoztatójának megfelelően az Alapkezelő viseli. 2026. évre vonatkozóan költséget az Alap előre nem fizetett ki.

III. Az Alap vagyonának megoszlása piaci értéken

Pénzeszközök:

adatok EUR-ban

Vagyonelem, illetve értékpapír fajta		Időszak nyitó állománya	Időszak záró állománya	Megoszlás (%)*
Követelések		0	0	0,00%
Bank	Lekötési Idő	0	267 214	8,12%
Raiffeisen Bank Zrt	Folyószámla (EUR)	0	266 736	8,10%
Raiffeisen Bank Zrt	Folyószámla (HUF)	0	478	0,01%
Raiffeisen Bank Zrt	Folyószámla (EUR)	0	0	0,00%
MBH Bank Nyrt	Folyószámla (EUR)	0	0	0,00%
Raiffeisen Bank Zrt Lekötött betét		0	0	0,00%

Értékpapírok:

adatok EUR-ban

Vagyonelem, illetve értékpapír fajta	Időszak nyitó állománya		Időszak záró állománya		Megoszlás (%)*		
	Tőzsdei értékpapír	Tőzsdén kívüli értékpapír	Tőzsdei értékpapír	Tőzsdén kívüli értékpapír			
Jegybankképes értékpapírok							
Értékpapír név	Futamidő	0	0	3 025 244	0	91,88%	
Befektetési jegyek							
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap "A EUR" sorozat		0	0	1 069 061	0	32,47%	
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap B EUR		0	0	1 143 463	0	34,73%	
WOOD & Co Logistics Fund		0	0	250 000	0	7,59%	
WOOD & Co Real Estate Fund		0	0	254 769	0	7,74%	
Diszkontkincstárjegyek							
		0	0	0	0	0,00%	
Kötvények							
REPHUN 1,125 04/28/26		2025.06.17-2026.04.28	0	0	18 089	0	0,55%
REPHUN 1,125 04/28/26		2025.07.02-2026.04.28	0	0	20 099	0	0,61%
REPHUN 1,125 04/28/26		2025.08.20-2026.04.28	0	0	15 075	0	0,46%
REPHUN 1,125 04/28/26		2025.09.05-2026.04.28	0	0	20 099	0	0,61%
Romania 2 12/08/2026		2025.12.05-2026.12.08	0	0	33 910	0	1,03%
Romania 1,75 07/13/2030		2025.06.17-2030.07.13	0	0	72 974	0	2,22%
Romania 1,75 07/13/2030		2025.07.02-2030.07.13	0	0	30 102	0	0,91%
Romania 1,75 07/13/2030		2025.08.20-2030.07.13	0	0	20 068	0	0,61%
Romania 1,75 07/13/2030		2025.08.27-2030.07.13	0	0	13 683	0	0,42%
Romania 1,75 07/13/2030		2025.09.05-2030.07.13	0	0	31 926	0	0,97%
Romania 1,75 07/13/2030		2025.12.05-2030.07.13	0	0	31 926	0	0,97%
Részvények							
		0	0	0	0	0,00%	
MINDÖSSZESEN:							
		0	0	3 292 458	0	100,00%	

* Vetítési alap a befektetett és forgóeszközök együttes időszaki záró állománya: (bankbetétek összesen + értékpapírok összesen táblázat alapján)

Kiegészítő melléklet

I. Általános adatok:

Az Alap neve: APELSO Ingatlanfejlesztő Alapok Alapja
Az Alap típusa: Nyilvános, nyíltvégű
Alap futamideje: Határozatlan idejű

Alapkezelő neve: APELSO CAPITAL Befektetési Alapkezelő Zrt.
Alapkezelő székhelye: 1037 Budapest, Montevideo u. 5.

Letétkezelő neve: Raiffeisen Bank Zrt.
Letétkezelő székhelye: 1133 Budapest, Váci út 116-118.

Vezető forgalmazó neve: Raiffeisen Bank Zrt.
Forgalmazó székhelye: 1133 Budapest, Váci út 116-118.

További forgalmazók neve: Condorde Értékpapír Zrt.

Könyvvizsgáló neve: Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Könyvvizsgáló székhelye: 1088 Budapest, Baross utca 66-68. III. em. 11.
Személyében felelős könyvvizsgáló: Forgács Gabriella, kamarai tagsági száma: 003228

A befektetési Alapok könyvvizsgálata a Kbtv. értelmében kötelező. Az Alap képviselőjére jogosult személy Vadas-Földvári Anett, lakóhelye 1037 Budapest, Haránt utca 10.

A könyvviteli szolgáltatást végző személy Novák-Váradó Fatime PM regisztrációs száma: 151935.

Az alapkezelő a befektetők felé a befektetési alap befektetési jegyei után sem tőkére, sem hozamra vonatkozó garanciát vagy hozamígéretet nem tett.

A Kbtv. előírja, hogy a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapír kibocsátója a nyilvánosságot rendszeresen tájékoztatja vagyoni, jövedelmi helyzetének, működésének főbb adatairól. A kibocsátó a közzététellel egyidejűleg köteles a Felügyeletet is tájékoztatni.

A Kbtv. rendkívüli tájékoztatást ír elő az értékpapír kibocsátójának haladéktalanul, de legkésőbb egy munkanapon belül értékpapír értékét vagy hozamát, illetve a kibocsátó megítélését közvetlenül vagy közvetve érintő információiról.

Az Alap 2025. június 4-én kezdte meg működését 1 174 025 EUR induló tőkével.

Az APELSO Ingatlanfejlesztő Alapok Alapja 2025. évi hozama az Alapot terhelő költségek levonása után 3,90% lett.

II. Számviteli politika

Az Alap számviteli politikáját a számviteli törvény és a befektetési alapok beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) kormányrendelet alapján alakította ki. Az Alap kettős könyvvitelt vezet EUR-ban, éves beszámolót készít, amelynek része a mérleg, az eredmény-kimutatás, a kiegészítő melléklet és a cash-flow kimutatás, valamint az üzleti jelentés.

Az alap az eszközeiről részletes nyilvántartást vezet, az értékpapírok értékelése az Alap kezelési szabályának megfelelően történik. Az eladott értékpapírok beszerzési értékét FIFO módszerrel állapítjuk meg. Az Alap sem immateriális javakkal, sem tárgyi eszközökkel nem rendelkezik. Az értékpapírok nem realizált árfolyam-különbözetét a tárgyévi eredmény nem tartalmazza, az közvetlenül a tőkenövekménnyel szemben kerül elszámolásra. A befektetési jegyek napi folyóáron kerülnek eladásra, illetve visszavásárlásra.

III. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Az értékpapírok állományának összetételét külön kimutatás tartalmazza. Lásd: VI. fejezet.

A saját tőke az induló tőkéből és a tőkenövekményből áll. Az induló tőke az alakuláskor és a későbbi forgalmazásból származó befektetési jegyeket (eladott és visszavásárolt befektetési jegyek) tartalmazza névértéken. A tőkenövekményt az előző évek eredménye és az értékpapírok valamint a befektetési jegyek értékelési különbözete, valamint a visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete teszi ki, mozgást a VI. fejezetben mutatjuk be.

A rövid lejáratú kötelezettségek összege a tárgyidőszak végén beérkező, de pénzügyileg még nem rendezett költség számlákból tevődik össze.

Az aktív időbeli elhatárolások a lekötött betétek kamat elhatárolást tartalmazza. Tekintve, hogy az elhatárolt kamat a mérlegkészítésig befolyt, ezért az aktív elhatárolására értékvesztést nem számoltunk el.

A passzív időbeli elhatárolások a fordulónapig le nem számlázott költségeket tartalmazza.

IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A pénzügyi műveletek bevételei a tárgyévben realizált kamatokat, árfolyamnyereségeket tartalmazza. A bevétel része továbbá a betétek és értékpapírok elhatárolt kamata.

A realizált árfolyam veszteségek a pénzügyi ráfordítások között szerepelnek, mint eredményt csökkentő tételek.

Az elszámolt működési költségeket külön táblázat részletezi költségnemenként, a kimutatás a tárgyidőszak végéig pénzügyileg nem teljesített összegeket is tartalmazza.

Az alap külön hozamot nem fizet, hozamához a befektetők a befektetési jegyek visszaváltása útján juthatnak hozzá a vételi és eladási árfolyam különbözetének realizálásával.

V. Piaci elven történő értékelés elveinek és módszereinek bemutatása

Az alapon szereplő eszközök és források piaci értéken történő meghatározását az Alapok tájékoztatója részét képező Kezelési Szabályzatban meghatározott elveknek megfelelően történik, az alábbiak szerint az alapra jellemző releváns szabályok kiemelésével:

1. Piaci érték megállapításának szabályai

Az Alapkezelő az Alap Nettó eszközértékét –ami megegyezik a Befektetési Jegyek eladási és visszaváltási árával – az Alap tulajdonában lévő befektetések piaci értéke alapján **euroban** határozza meg, az Alapot terhelő költségek levonása után, minden Forgalmazási munkanapon.

Az egy befektetési jegyre jutó Nettó eszközérték az Alap mindenkor Nettó eszközértékének és a befektetési jegyek darabszámának hányadosa. A T napi Nettó eszközértéket az Alapkezelő T+1 munkanapon állapítja meg a következő adatok figyelembe vételével:

- T napi árfolyamokkal kalkulált, T+1 nap 12 óráig tudomására jutott T kötésnap transzakciók alapján összeállított eszközállomány T napra számolt piaci értéke T napig elhatárolt folyamatos díjak (alapkezelői, letétkezelői, könyvvizsgálói, felügyeleti díjak)
- T nap 16 óráig ismertté vált tételes költségek, kötelezettségek
- T nap 16 óráig ismertté vált követelések
- T-1 napon forgalomban lévő befektetési jegy darabszám (a KELER-ben nyilvántartott befektetési jegyek mennyisége)

Az Alap Nettó Eszközérték számításának menete

- + Értékpapírok és likvid eszközök piaci értéke
- + Értékpapírügyletekkel és forgalmazással kapcsolatos követelések piaci értéke
- Értékpapírügyletekkel és forgalmazással kapcsolatos kötelezettségek piaci értéke
- Közvetlen költségek (bankköltség, befektetési szolgáltató díjak, könyvvizsgálat, hirdetési díjak stb.)

= Bruttó Eszközérték

- Változó költségek a Nettó Eszközértékre vetítve (alapkezelési díj, letétkezelési díj)
 - Változó költségek a Nettó Eszközértékre vetítve (negyedéves MNB díj)
- = Nettó Eszközérték

Az értékpapír állományban lévő befektetési eszközök piaci értéke az Alap Kibocsátási Tájékoztatójának 29. A portfólió egyes elemei értékének meghatározása c. fejezetében kerül bemutatásra.

2. A portfólió elemeinek értékelési szabályai

a) Folyószámla

A folyószámlán lévő eszközök T napig megszolgált kamata és a T napi záró állomány kerül elszámolásra, majd a tényleges havi zárlat alapján kerül sor az esetleges korrekció elszámolására.

b) Úton lévő pénzek

1. Eladáskor, vételkor a fennálló követelések, kötelezettségek T napi várható értékét hozzá kell adni, vagy le kell vonni az eszközök értékéből. Kötvényt, késedelmi kamatot, illetve peres úton érvényesíthető követeléseket nem lehet a Nettó eszközérték meghatározásakor figyelembe venni.
2. Az Alap által kibocsátott saját befektetési jegyeinek T-1 napig történt forgalmazásából fakadó követelések/kötelezettségek egyenlegét hozzá kell adni/le kell vonni az Alap eszközeinek értékéből.

c) Lekötött betét

A lekötött betétek esetében a betét összegét T napig megszolgált kamatokkal együtt kell figyelembe venni a Nettó eszközérték számítása során.

d) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok (kötvények, kincstárjegyek, jelzáloglevelek):

- Az Alap tulajdonában lévő, a tőzsdén jegyzett fix és változó kamatozású kötvények és jelzáloglevelek esetén (kivéve a b) pontba tartozó kötvényeket) – az elsődleges forgalmazói rendszerbe bevezetett, valamint a 3 hónapnál rövidebb hátralévő futamidejű államkötvényeket kivéve – egységesen a T-napig tartó időszakban az utolsó tőzsdei záró nettó árfolyam felhasználásával kell értékelni oly módon, hogy a nettó árhoz a piaci érték meghatározásakor hozzá kell adni a T-napig felhalmozott kamatokat.

- Az olyan devizában denominált kötvények esetén, amelyekre a Bloomberg a legutolsó fél évben, de legalább a kötvény indulása óta minimum heti rendszerességgel közöl záróárat, ott az utolsó Bloomberg záró nettó árfolyam (Mid Price) felhasználásával kell értékelni a kötvényt oly módon, hogy a nettó árhoz a piaci érték meghatározásakor hozzá kell adni a T-napig felhalmozott kamatokat.

- Az elsődleges forgalmazói rendszerbe bevezetett (3 hónapnál hosszabb hátralévő futamidejű fix és változó kamatozású állampapírok, illetve diszkontkincstárjegyek esetén az Államadósság Kezelő Központ (a továbbiakban: ÁKK) által a T-napon, illetve annak hiányában az azt megelőző legutolsó munkanapon közzétett legjobb vételi és eladási nettó árfolyamok számtani átlaga és a T-napig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni.

- A 3 hónapnál rövidebb hátralévő futamidejű államkötvények, diszkontkincstárjegyek és MNB kötvények – ideértve az állami készfizető kezességgel rendelkező értékpapírokat is – esetén az ÁKK által a T-napon, illetve annak hiányában az azt megelőző legutolsó munkanapon közzétett 3 hónapos referenciahozam felhasználásával a T-napra diszkontált (lineáris kamatszámítással, 360 napos éves bázison) bruttó árfolyamként kell a piaci értéket meghatározni.

- A tőzsdére bevezetett vállalati, kupon nélküli diszkontpapírok esetében a T napi ár meghatározása a legutolsó tőzsdei záróárnak megfelelő hozam segítségével történik, úgy, hogy a záróárhoz tartozó hozammal kell a diszkontpapír névértékét T napra diszkontálni. Ugyanezen módszert kell alkalmazni a tőzsdére be nem vezetett vállalati, kupon nélküli diszkontpapírokra, azzal a különbséggel, hogy a diszkontáláshoz felhasználandó hozamot a papír legutolsó a tőzsdén kívüli kereskedelem szerinti regisztrált ára, annak hiányában a beszerzési ára alapján kell kalkulálni. E pont alól kivételt képeznek a devizás kötvények.

- Ha a fenti értékelési módszerek nem használhatóak, akkor a nettó beszerzési árat kell felhasználni oly módon, hogy a piaci érték meghatározásakor hozzá kell adni az utolsó kamatfizetés óta az T-napig felhalmozott kamatokat.

- Zártkörű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok 3 árjegyző által jegyzett legjobb vételi és eladási hozam középértékeinek átlaga alapján T napra számított bruttó árfolyamon, ennek hiányában a beszerzési hozammal T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre.

e) Befektetési jegyek

A befektetési jegyek T napi piaci értékét a T napra publikált egy jegyre jutó nettó eszközértéken kell meghatározni.

Ha az adott napon nincs közzétett árfolyam, akkor a T napi piaci értéket az alap kezelője által közzétett legutolsó egy jegyre jutó nettó eszközérték felhasználásával kell meghatározni.

f) Részvények

Tőzsdére bevezetett részvények

A tőzsdére bevezetett részvények T napi piaci értékét az adott értékpapírra közölt tőzsdén kialakult, T tőzsdenapi záróárfolyam alapján kell meghatározni. Ha az adott napon nem volt üzletkötés, vagy a T napra vonatkozóan az árfolyam adatok nem hozzáférhetőek, a fenti számításokat az értékpapír-piaci hír- és adatszolgáltató cégek (például Reuters, Bloomberg) által közzétett legutolsó záróárfolyam alapján kell elvégezni.

Tőzsdén nem jegyzett részvények

A tőzsdén nem jegyzett értékpapírok T napi piaci értékét az adott értékpapírra közölt T napi OTC záróárfolyam alapján kell meghatározni. Amennyiben a 1 napra vonatkozóan az adott értékpapírokra nincs regisztrált OTC árfolyam, akkor a fenti számításokat az utolsó napi záróárfolyam alapján kell elvégezni. Ha a fenti módszerek egyike sem alkalmazható, akkor az értékelést a beszerzési árfolyam alapján kell elvégezni.

g) Értékpapír kölcsönügylet

A kölcsönvevő szerepelteti könyveiben sajátjaként az értékpapírt, a kölcsönbe adó értékelési különbözetként mutatja ki követelését. Kölcsönbe adott értékpapír: A kölcsönzési díjat esedékességkor egy összegben vagy a futamidő alatt elosztva kell kimutatni. A kölcsönbe adott értékpapírra vonatkozó követelést a papír aktuális piaci árán számított követelésként kell számításba venni. Kölcsönbe vett értékpapír: A kölcsönbe vett értékpapírral szemben a papír visszaszolgáltatásáig piaci áron számított kötelezettséggént kell figyelembe venni.

h) Deviza

A külföldi befektetések révén keletkezett pozíciók devizában kifejezett értékét a T-napon közzétett, ennek hiányában a legutolsó nyilvánosságra hozott MNB középárfolyam felhasználásával kell forintban kifejezni. Abban az esetben, ha egy adott devizánál a Reuters, Bloomberg által T-napra közzétett deviza (fixing) árfolyama legalább 1%-kal eltér az MNB által T-napra közzétett deviza középértéktől, a valódiság elvének, valamint a legfrissebb piaci árfolyamok használatának érdekében az értékeléshez a Reuters által közzétett deviza (fixing) árfolyamát kell használni.

i) ETF-ek és Letéti igazolások

A tőzsdére bevezetett ETF-ek (Exchange Traded Fund - magyar fordításban Tőzsdén Kereskedett Alap) és Letéti igazolások (GDR, ADR) T napi piaci értékét az adott értékpapírra közölt, tőzsdén kialakult T tőzsdenapi záróárfolyam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni. Ha az adott napon nem volt üzletkötés, vagy a T napra vonatkozóan az árfolyam adatok nem hozzáférhetőek, a fenti számításokat az értékpapír-piaci hír- és adatszolgáltató cégek (például Reuters, Bloomberg) által közzétett legutolsó záróárfolyam alapján kell elvégezni. Az Alap portfóliójában nehezen értékelhető eszközök nem szerepelnek, így a nehezen értékelhető eszközök értékelésére vonatkozóan a Kezelési Szabályzat nem fogalmaz meg iránymutatást.

j) Tőzsdei származékos ügyletek

- Tőzsdei határidős ügyletek (futures): A nyitott tőzsdei határidős ügyleteket az adott instrumentumra kialakult T napi hivatalos elszámoló áron kell figyelembe venni. Ennek megfelelően a határidős pozíció értéke T napon megegyezik a T napi hivatalos elszámoló ár és az azt megelőző utolsó elszámoló ár különbözetének, valamint a kontraktusok méretének és mennyiségnek a szorzatával.

- Tőzsdei opciós ügyletek: a nyitott tőzsdei opciós ügyletek az E napi tőzsdei opciós záróáron (elszámoló áron) kerülnek értékelésre. Amennyiben E napon tőzsdei ár nem áll rendelkezésre, a tőzsdei opciók értékelését a nem tőzsdei opciók szabályai szerint kell elvégezni.

- A CFD (Contract for Difference) ügyleteket a nyitóár és az alaptermék T napi záró-árának különbözeteként kell értékelni.

k) Tőzsdén kívüli származékos ügyletek

- Határidős (forward) megállapodások

A forward vételi megállapodás E-napi piaci értéke a mögöttes instrumentum (alaptermék) T-napi – a határidős ügylet teljesítéséig várható pénzáramlások jelenértékével csökkentett – piaci értékének és a forward megállapodásban szereplő vételi árfolyam T-napra vonatkozó jelenértékének a különbségével egyezik meg. A forward eladási megállapodás T-napi piaci értéke a forward megállapodásban szereplő eladási árfolyam T-napra vonatkozó jelenértékének és a mögöttes instrumentum (alaptermék) T-napi – a határidős ügylet teljesítéséig várható pénzáramlások jelenértékével csökkentett – piaci értékének a különbségével egyezik meg.

A jelenérték-számítás során használt kamatok forrása forint esetében a Magyar Nemzeti Bank T-napi BUBOR-kamatfixingjei, egyéb devizák esetében a Reuters oldalán található pénzügyi kamatok közepe (bid/ask jegyzés egyszerű számtani átlaga)

- Opció ügyletek:

A vásárolt opció értéke a nettó eszközértéket növeli, az eladott (kiírt) opció értéke pedig azt csökkenti.

Az opció értékét az alaptermék jellegét is figyelembe vevő – az adott alaptermékre szóló opciós piacon legelterjedtebb –értékelési modell segítségével kell meghatározni. (Ennek megfelelően a részvényre szóló vételi és eladási opciók értékének meghatározása a Black-Scholes képlet segítségével történik.) Az értékeléshez a legutolsó bekerüléshez tartozó beszerzési árból visszaszámolható implikált volatilitást kell felhasználni. Az Alapkezelő az óvatosság és a valóság elvének egyidejű figyelembevételével indokolt esetben dönthet úgy, hogy vásárolt opció esetén a fenti árazási módszerrel kapott értéknél alacsonyabb, eladott (kiírt) opció esetén pedig (abszolút értékben) a fenti árazási módszerrel kapott értéknél magasabb áron értékeli az opciót.

- CFD ügyletek:

A CFD (*Contract for Difference*) ügyleteket a nyitóár és az alaptermék T napi záró-árának különbözeteként kell értékeln.

I) Swap ügyletek

A swap ügylet a kétoldali ellentétes irányú kötelezettségek T napra számolt jelenértékének különbözeteként kerül értékelésre. A kötelezettségek jelenértékének kiszámításához a kötelezettség hátralévő futamidejéhez legközelebb eső két bankközi kamat vagy 1 évnél hosszabb instrumentum esetén nyilvánosan hozzáférhető zéró kupon görbe pontjai napokkal súlyozott átlagának megfelelő diszkontrátát kell alkalmazni.

m) Repó ügyletek (fordított repó)

- Repó ügylet (visszavásárlási megállapodás) során az ügylet tárgyát képező befektetési eszköz T napi értékét az adott eszközre érvényes értékelési elvek alapján T napra számolt piaci értékeként kell meghatározni, és ehhez a repóügyletek során az eladási és visszavásárlási ár közötti árfolyam különbséget T napig számolt időarányos részét hozzá kell adni.

- Fordított repó ügylet (fordított visszavásárlási megállapodás) során nem kell a repó tárgyát képező eszköz értékét a portfólió értékébe beszámítani. A vételi és az eladási ár közötti árfolyam különbséget T napig számolt időarányos részét kell a fordított repó ügylet T napi piaci értékének tekinteni.

VI. Működési adatok

Az alapkezelő által az Alapra meghatározott, 2025. december 31-re szóló Nettó Eszközérték jelentés nem mutat jelentős eltérést a jelen beszámolóban meghatározott értékektől 2026. évre vonatkozóan költséget az Alap előre nem fizetett ki.

Értékpapírok értékkülönbségének részletezése

adatok EUR-ban

Értékpapír		Beszerzési ár	Értékkülönbség		Piaci érték
Megnevezése	Futamideje		Kamatból, osztalékból	Egyéb piaci megítélésből	
Befektetési jegyek		2 574 314	0	142 979	2 717 293
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap "A EUR" sorozat		1 033 568	0	35 493	1 069 061
Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap B EUR		1 038 245	0	105 218	1 143 463
WOOD & Co Logistics Fund		251 250	0	-1 250	250 000
WOOD & Co Real Estate Fund		251 251	0	3 518	254 769
Diszkontkincstárjegyek		0	0	0	0
Egyéb kötvények		298 613	2 403	6 935	307 951
REPHUN 1,125 04/28/26	2025.06.17-2026.04.28	17 899	137	53	18 089
REPHUN 1,125 04/28/26	2025.07.02-2026.04.28	19 860	152	87	20 099

REPHUN 1,125 04/28/26	2025.08.20-2026.04.28	14 919	115	41	15 075
REPHUN 1,125 04/28/26	2025.09.05-2026.04.28	19 914	152	33	20 099
Romania 2 12/08/2026	2025.12.05-2026.12.08	33 915	43	-48	33 910
Romania 1,75 07/13/2030	2025.06.17-2030.07.13	68 800	656	3 518	72 974
Romania 1,75 07/13/2030	2025.07.02-2030.07.13	28 479	271	1 352	30 102
Romania 1,75 07/13/2030	2025.08.20-2030.07.13	19 349	180	539	20 068
Romania 1,75 07/13/2030	2025.08.27-2030.07.13	13 182	123	378	13 683
Romania 1,75 07/13/2030	2025.09.05-2030.07.13	30 709	287	930	31 926
Romania 1,75 07/13/2030	2025.12.05-2030.07.13	31 587	287	52	31 926
Részvények		0	0	0	0
Összesen		2 872 927	2 403	149 914	3 025 244

Aktív időbeli elhatárolások

Jogcím	Előző év 2024.12.31.	Tárgyév 2025.12.31.
Lekötött betét kamata	0	0
Összesen	0	0

SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK

A származtatott ügyletek értékelési különbözeteiként kell kimutatni a befektetési alap javára a Kbftv. alapján kötött, le nem zárt (le nem járt) határidős, opciós és swap ügyletek piaci értékét és annak változásait.

A mérleg sor a december 31-én le nem zárt határidős ügyletek értékelési különbözeteit tartalmazza. Az Alap le nem zárt határidős ügyletekkel 2025. december 31-én nem rendelkezik. Az Alap az év során nem kötött származtatott ügyletet.

Saját tőke változása

adatok EUR-ban

Saját tőke mozgástábla	Nyitó adat 2025.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró adat 2025.12.31.
Induló tőke	0	3 160 631	0	3 160 631
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0	3 160 631	0	3 160 631
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0	0	0
Tőkeváltozás	0	123 121	0	123 121
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	0	5 543	0	5 543
Értékelési különbözet tartaléka	0	152 317	0	152 317
Előző évek eredménye	0	0	0	0
Üzleti év eredménye	0	-34 739	0	-34 739
Összesen:	0	3 283 752	0	3 283 752

Sikerdíjjal csökkentett teljes és az egy jegyre jutó nettó eszközérték alakulása havonta

adatok EUR-ban

Dátum	Nettó eszközérték	NEÉ/darab
2025.01.31	-	-
2025.02.28	-	-
2025.03.31	-	-
2025.04.30	-	-
2025.05.30	-	-
2025.06.27	1 293 201,59	0,999732
2025.07.31	1 980 514,93	1,001411
2025.08.29	2 432 701,80	0,998952
2025.09.30	3 023 557,35	1,017753
2025.10.31	2 999 134,32	1,009532
2025.11.28	2 992 506,48	1,007301
2025.12.31	3 283 881,88	1,038996

A kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek mennyisége

Hónapok	Nyitó készlet (db)	Kibocsátás mennyisége (db)	Visszaváltás mennyisége (db)	Záró készlet (db)
2025. január	0	0	0	0
2025. február	0	0	0	0
2025. március	0	0	0	0
2025. április	0	0	0	0
2025. május	0	0	0	0
2025. június	0	1 293 548	0	1 293 548
2025. július	1 293 548	684 177	0	1 977 725
2025. augusztus	1 977 725	457 530	0	2 435 255
2025. szeptember	2 435 255	535 561	0	2 970 816
2025. október	2 970 816	0	0	2 970 816
2025. november	2 970 816	0	0	2 970 816
2025. december	2 970 816	189 815	0	3 160 631

Passzív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban

Jogcím	Előző év 2024.12.31.	Tárgyév 2025.12.31.
Könyvvizsgálói díj	0	1 270
Főforgalmazói díj	0	0
Felügyeleti díj	0	270
Befektetési alapok különadója	0	115
Letét őrzési díj	0	278
Tranzakciós díj	0	130
Összesen	0	2 063

Egyéb információk

- Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után, hozamra és a tőke megóvására ígéretet nem tett.
- Nem áll fenn az Alap javára kapott, illetve terhére nyújtott fedezet, biztosíték, óvadék, garancia- és kezességvállalás.
- Az Alap befektetési politikája az év során nem változott.
- Az Alap az év során deviza forward származékos ügyleteket nem kötött, a mérlegfordulónapon nyitott ügyletekkel nem rendelkezik.

Cash-Flow kimutatás

adatok EUR-ban

Megnevezés	Előző év 2024.dec.31.	Tárgyév 2025. dec.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	0	-28 734
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	0	-37 440
2. Elszámolt amortizáció +	0	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet	0	152 317
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9. Forgóeszközök állományváltozása	0	-152 317
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	6 643
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	2 063
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	0	-2 870 226
14. Ingatlanok beszerzése -	0	0
15. Ingatlanok eladása +	0	0
16. Befolyt bérleti díjak +	0	0
17. Értékpapírok beszerzése -	0	-3 868 007
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	0	995 080
19. Kapott hozamok +	0	2 701
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	0	3 166 174
20. Befektetési jegy kibocsátás +	0	3 166 174
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (I+II.+III. sorok)	0	267 214

PORTFÓLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍR ALAPRA

Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma: Apelso Ingatlanfejlesztő Alapok Alapja
 Alapkezelő neve: APELSO CAPITAL Befektetési Alapkezelő Zrt.
 Letétkezelő neve: Raiffeisen Bank Zrt
 NEÉ számítás típusa: T

1111-910

Tárgynap (T):	2025.12.31	
Saját tőke:	3 283 752	EUR
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,038955	
Darabszám:	3 160 631	db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok EUR-ban

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Hitelező	Futamidő	Összeg	%	
I/1.	Hitelállomány (összes):	-	-	-	-	
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			6 643	76,30%	
	Alapkezelői díj miatt			5 407	62,11%	
	Letétkezelői díj miatt			0	0,00%	
	Bizományosi díj miatt			0	0,00%	
	Forgalm.ktg.miatt			0	0,00%	
	Közzétételi ktg.miatt			0	0,00%	
	Reklám ktg.miatt			0	0,00%	
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			1 236	14,20%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			0	0,00%	
I/3.	Céltartalékok (összes):					
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			2 063	23,70%	
	Kötelezettségek összesen:			8 706	100,00%	
II.	ESZKÖZÖK			Összeg	%	
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			267 214	8,12%	
	Raiffeisen Bank Zrt	Folyószámla (EUR)		266 736	8,10%	
	Raiffeisen Bank Zrt	Folyószámla (HUF)		478	0,01%	
	Raiffeisen Bank Zrt	Folyószámla (EUR)		0	0,00%	
	MBH Bank Nyrt	Folyószámla (EUR)		0	0,00%	
II/2.	Egyéb követelés (összes):			0	0,00%	
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő	0	0,00%	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):			0	0,00%	
				0		
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):			0	0,00%	
				0		
II/4.	Értékpapírok (összes):			3 025 244	91,88%	
		Devizanem	Névérték	Árfolyamérték	%	
II/4.1.	Befektetési jegyek (összes):		1 903 476	2 717 293	82,53%	
	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap "A EUR" sorozat	EUR	715 000	1 069 061	32,47%	
	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap B EUR	EUR	886 000	1 143 463	34,73%	
	WOOD & Co Logistics Fund	EUR	222 064	250 000	7,59%	
	WOOD & Co Real Estate Fund	EUR	80 412	254 769	7,74%	
II/4.2.	Diszkontkincstárjegyek		0	0	0,00%	
				0	0,00%	
II/4.3.	Egyéb kötvények (összes)		327 000	307 951	9,35%	
	REPHUN 1,125 04/28/26	2025.06.17- 2026.04.28	EUR	18 000	18 089	0,55%
	REPHUN 1,125 04/28/26	2025.07.02- 2026.04.28	EUR	20 000	20 099	0,61%
	REPHUN 1,125 04/28/26	2025.08.20- 2026.04.28	EUR	15 000	15 075	0,46%
	REPHUN 1,125 04/28/26	2025.09.05- 2026.04.28	EUR	20 000	20 099	0,61%
	Romania 2 12/08/2026	2025.12.05- 2026.12.08	EUR	34 000	33 910	1,03%

	Romania 1,75 07/13/2030	2025.06.17- 2030.07.13	EUR	80 000	72 974	2,22%
	Romania 1,75 07/13/2030	2025.07.02- 2030.07.13	EUR	33 000	30 102	0,91%
	Romania 1,75 07/13/2030	2025.08.20- 2030.07.13	EUR	22 000	20 068	0,61%
	Romania 1,75 07/13/2030	2025.08.27- 2030.07.13	EUR	15 000	13 683	0,42%
	Romania 1,75 07/13/2030	2025.09.05- 2030.07.13	EUR	35 000	31 926	0,97%
	Romania 1,75 07/13/2030	2025.12.05- 2030.07.13	EUR	35 000	31 926	0,97%
II/4.4.	Részvények (összesen)			0	0	0,00%
					0	0,00%
II/5	Lekötött betétét kamata (összes)			0	0	0,00%
					0	0,00%
II/6.	Származékos ügyletek értékelési különbözete				0	0,00%
Eszközök összesen:					3 292 458	100,00%

A fordulónapra vonatkozó, a letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközérték számításban szereplő adatok, illetve az Alap számviteli kimutatásaiban szereplő adatok között nem jelentős eltérések vannak, az Alap a letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközértéke -129 EUR összegben eltér az éves beszámolóban kimutatott saját tőke értékétől. Az eltérés jelentős része abból ered, hogy a letétkezelői által ellenőrzött nettó eszközérték és tényleges letétőrzési díj eltér.

A portfólió jelentésben a saját tőke a számviteli nyilvántartásokban szereplő értéket mutatja, nem pedig a letétkezelő általi nettó eszköz érték számításban szereplő saját tőke adatokat.

Budapest, dátum időbélyegző szerint

.....
APELSO CAPITAL Befektetési Alapkezelő Zrt.