

Az

EQUILOR Ingatlan Trend Befektetési Alap

2024. évi
független könyvvizsgálói jelentése,
éves jelentése,
éves beszámolója

Tartalomjegyzék

- I. Független Könyvvizsgálói Jelentés az éves jelentésről
- II. Éves Jelentés
- III. Független Könyvvizsgálói Jelentés az éves beszámolóról
- IV. Éves Beszámoló
 - a. Mérleg
 - b. Eredménykimutatás
 - c. Kiegészítő melléklet

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A 2014. évi XVI. törvény szerinti éves jelentésről szóló könyvvizsgálati jelentés

Az EQUILOR Ingatlan Trend Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az EQUILOR Ingatlan Trend Befektetési Alap (továbbiakban: „az Alap”) 2024. évi éves jelentésének I-VII. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2024. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

A vélemény alapja

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

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az EQUILOR Alapkezelő Zrt-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (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.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az EQUILOR Alapkezelő Zrt. igazgatósága (továbbiakban a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a

következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés a felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. 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 irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy az éves jelentésben közölt 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 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 éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- ✓ Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt 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 a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ✓ Értékeljük az Alapkezelő vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- ✓ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk 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 vállalkozást folytatni.
- ✓ Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2025. április 28.

Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.

Cgjsz: 01-09-566797

Nyilvántartásba-vételi száma: TBV000340

Címe: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79.

Eszenyiné Fekete Ágnes Zsuzsanna

Cégvezető

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: EBV003172

EQUILOR Ingatlan Trend Befektetési Alap

2024. éves jelentése

Dátum: 2025. április 28

Az éves beszámoló az éves jelentés részét képezi.

Készítette:
EQUILOR Alapkezelő Zrt.
Székhely: 1026 Budapest
Pasaréti út 122-124.
Cégjegyzékszám: 01-10-047344



A EQUILOR Alapkezelő Zrt. (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., Cg. 01-10-047344) a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 132. § (1) bekezdése rendelkezéseinek megfelelően az alábbiakban tájékoztatja az EQUILOR Ingatlan Trend Befektetési Alap (a továbbiakban: Alap) befektetési jegyeinek tulajdonosait a 2024. év működési eredményéről.

I. Vagyonkimutatás

A befektetési alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele, a befektetési politikában meghatározott kategóriák szerint, a tárgyidőszak elején és végén, valamint az adott eszközök összes eszközön belüli aránya.

	2023.12.31*		2023.12.31**	
	HUF	NEÉ %-ában	HUF	NEÉ %-ában
Banki egyenlegek	106 363 598	3,70%	209 171 894	7,28%
Átruházható értékpapírok	2 699 684 339	93,99%	2 699 684 239	93,98%
Egyéb eszközök	98 981 654	3,45%	2 498 522	0,09%
Összes eszköz	2 905 029 590	101,14%	2 911 590 390	101,36%
Kötelezettségek	-32 679 352	-1,14%	-38 840 356	-1,35%
Nettó Eszközérték	2 872 350 238	100,00%	2 872 514 301	100,00%

	2024.12.31*		2024.12.31**	
	HUF	NEÉ %-ában	HUF	NEÉ %-ában
Banki egyenlegek	122 039 641	3,90%	201 870 055	6,45%
Átruházható értékpapírok	2 971 612 568	94,99%	2 971 612 342	94,96%
Egyéb eszközök	82 701 908	2,64%	2 837 277	0,09%
Összes eszköz	3 176 354 117	101,53%	3 176 319 674	101,50%
Kötelezettségek	-47 884 018	-1,53%	-46 972 084	-1,50%
Nettó Eszközérték	3 128 470 099	100,00%	3 129 347 595	100,00%

*Főkönyv szerinti értékek

**Időszak utolsó forgalmazási napjára készült nettó eszközérték szerinti értékek

II. A forgalomban levő befektetési jegyek száma

Tárgynap (T): 2024.12.31.	„A” sorozat (HUF)	„B” sorozat (HUF)
Darabszám (db):	2 701 059 253	188 464

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

III. Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

Tárgynap (T): 2024.12.31.	„A” sorozat (HUF)	„B” sorozat (HUF)
Nettó eszközérték:	3 129 141 895	205 700
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,158487	1,091455

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

IV. A befektetési alap összetétele, az egyes eszközök összes eszközön belüli aránya

	2023.12.31		2024.12.31	
	HUF	A nettó eszközérték %-ában	HUF	A nettó eszközérték %-ában
tőzsdén hivatalosan jegyzett, átruházható értékpapírok	1 941 635 633	67,59%	2 237 056 539	71,49%
más szabályzott piacon forgalmazott, átruházható értékpapírok	-	-	-	-
közelmúltban forgalomba hozott, átruházható értékpapírok	-	-	-	-
egyéb átruházható értékpapírok	-	-	-	-
hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	758 048 606	26,39%	734 555 803	23,47%

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

A fenti táblázatban feltüntetett befektetési kategóriák a befektetési alap összes eszközeihez viszonyított részarányváltozásáról elmondható, hogy a portfólió összetételében a tárgyidőszakban mérsékelt változás következett be. A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében kisebb csökkenés következett be, melynek során 26,39%-ról 23,47%-ra mérséklődött, míg a tőzsdén hivatalosan jegyzett, átruházható értékpapírok esetén minimálisan, 67,59%-ról 71,49%-ra növekedett ezen eszközök teljes portfólióhoz viszonyított részaránya.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban, ezer forintban

a) befektetésekből származó jövedelem	80 468
b) egyéb bevétel	0
c) kezelési költségek	67 824
d) a letétkezelő díjai	1 523
e) egyéb díjak és adók	25 454
f) nettó jövedelem	-14 333
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0
h) a tőkeszámla változásai	427 223
i) a befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	71 691
j) minden egyéb olyan változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire	nincs ilyen tétel

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

Dátum	Nettó eszközérték A sorozat	Egy jegyre jutó nettó eszközérték A sorozat	Nettó eszközérték B sorozat	Egy jegyre jutó nettó eszközérték B sorozat
2022.12.31.	2 613 701 412	0,951389		
2023.12.31.	2 872 514 301	1,045597		
2024.12.31.	3 129 141 895	1,158487	205 700	1,091455

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

VII. A származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét

Kötés dátuma	Lejárat	Instrumentum típus	Eszközérték	Instrumentum	Kötési árfolyam
2024.01.24	2024.02.23	EUR/HUF 24.02.23 Forward Eladás	140 459	EUR/HUF	387,37
2023.12.13	2024.03.15	SRDH4 Index Vétel	13 863 240	SRDH4 Index	127,50
2024.02.21	2024.03.08	EUR/HUF 24.03.08 Forward Eladás	-1 490 758	EUR/HUF	388,66
2023.12.13	2024.03.15	SRDH4 Index Vétel	-34 504 764	SRDH4 Index	127,50
2024.03.06	2024.05.10	EUR/HUF 24.05.10 Forward Eladás	-390 117	EUR/HUF	395,71
2024.03.12	2024.06.21	SRDM4 Index Vétel	11 874 900	SRDM4 Index	126,00
2024.03.06	2024.05.10	EUR/HUF 24.05.10 Forward Eladás	1 167 756	EUR/HUF	395,71
2024.03.12	2024.06.21	SRDM4 Index Vétel	-4 223 232	SRDM4 Index	126,00
2024.05.22	2024.06.21	EUR/HUF 24.06.21 Forward Eladás	-663 005	EUR/HUF	389,00
2024.03.12	2024.06.21	SRDM4 Index Vétel	24 770 928	SRDM4 Index	126,00
2024.06.19	2024.08.30	EUR/HUF 24.08.30 Forward Eladás	207 608	EUR/HUF	398,41
2024.06.18	2024.09.20	SRDU4 Index Vétel	-3 319 260	SRDU4 Index	127,40
2024.06.19	2024.08.30	EUR/HUF 24.08.30 Forward Eladás	408 965	EUR/HUF	398,41
2024.06.18	2024.09.20	SRDU4 Index Vétel	23 267 160	SRDU4 Index	127,40
2024.08.28	2024.09.27	EUR/HUF 24.09.27 Forward Eladás	247 343	EUR/HUF	394,42
2024.06.18	2024.09.20	SRDU4 Index Vétel	43 344 144	SRDU4 Index	127,40
2024.08.23	2024.09.20	SRDU4 Index Vétel	1 252 426	SRDU4 Index	135,50
2024.09.25	2024.12.13	EUR/HUF 24.12.13 Forward Eladás	-624 688	EUR/HUF	396,98
2024.09.18	2024.12.20	SRDZ4 Index Vétel	3 327 577	SRDZ4 Index	142,90
2024.09.25	2024.12.13	EUR/HUF 24.12.13 Forward Eladás	-3 340 510	EUR/HUF	396,98
2024.10.01	2024.12.20	SRDZ4 Index Vétel	-2 593 530	SRDZ4 Index	144,20
2024.09.18	2024.12.20	SRDZ4 Index Vétel	-53 545 173	SRDZ4 Index	142,90
2024.09.25	2024.12.13	EUR/HUF 24.12.13 Forward Eladás	-4 416 154	EUR/HUF	396,98
2024.10.01	2024.12.20	SRDZ4 Index Vétel	-2 292 871	SRDZ4 Index	144,20

VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások:

Az Equilor Alapkezelő 2012. évi alapítása óta a legmagasabb kezelt vagyonnal zárta a 2024-es évet. Az alapkezelő által kezelt vagyon 33,95%-kal növekedett az év során, év végére – 111,1 milliárd Ft-os növekedés mellett - meghaladta a 438 milliárd forintot. Az alapkezelők kezelt vagyon alapú rangsorában 2024-ben a tizenötödik helyen zártunk. Tevékenységünk kiterjed mind az értékpapír, mind az ingatlan, mind pedig a magántőke alapok kezelésére, valamint az intézményi és magánszemélyek részére megvalósított portfóliókezelésre.

2024. végére az Equilor Alapkezelő alapjainak száma a 2023-ban kezelt 31-ről 35-re emelkedett, amely alapokból 22 nyilvános, 13 pedig zártkörű módon működött.

A befektetési politikára ható tényezők:

Az alap befektetési fókuszában elsősorban olyan hazai és nemzetközi ingatlanfejlesztő és üzemeltető társaságok állnak, amely társaságok részvényeit alacsony értékeltségi szinteken lehet megvásárolni és/vagy magas hozampotenciállal kecsegtetnek. Valamint olyan ingatlan befektetési alapokba (REIT-befektetési alapok) és ingatlan fókuszú tőzsdén forgó részvénytársaságokba fektet az alap, amelyek magas osztalékfizetési potenciállal rendelkeznek.

IX. Az ABAK által az adott időszakra kifizetett javadalmazás teljes összege az ABAK alkalmazottainak kifizetett rögzített és változó javadalmazás szerinti bontásban, a kedvezményezettek száma és a kifizetett nyereségrészesedés, valamint a javadalmazás teljes összege az ABAK ügyvezetői és azon munkavállalói szerinti bontásban, akik az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakoroltak

Az Alapkezelő alkalmazottainak (az Alapkezelő teljes tevékenysége után) kifizetett javadalmazás teljes összege:		710 478 298 Ft
	Az Alapkezelő alkalmazottainak kifizetett rögzített javadalmazás összege:	428 771 110 Ft
	Az Alapkezelő alkalmazottainak kifizetett változó javadalmazás összege:	281 707 188 Ft
	Kedvezményezettek száma:	22 fő
Az alap által kifizetett nyereségrészesedés (sikerdíj) összege:		37 337 516 Ft
Az Alapkezelő által az alkalmazottak részére kifizetett nyereségrészesedés (sikerdíj) összege:		0 Ft
Az Alapkezelő ügyvezetőinek (az Alapkezelő teljes tevékenysége után) kifizetett javadalmazás teljes összege:		253 543 755 Ft
Az alap kockázati profiljára lényeges hatást gyakorló munkavállalók* javadalmazása:		337 380 595 Ft

* teljes Befektetési Bizottság és a kockázatkezelő (9 fő)

X. Az ABA nem likvid eszközeinek aránya, likviditáskezelésével kapcsolatos minden, az adott időszakban kötött új megállapodás, az ABA aktuális kockázati profilja és az ABAK által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek

Az Alap portfóliójában a tárgyidőszakban nem volt olyan eszköz, amelyre illikvid jellegénél fogva különleges szabályok vonatkoztak volna. A tárgyidőszakban az Alap tekintetében a visszaváltást korlátozó rendelkezések bevezetésére nem került sor, a likviditással kapcsolatos rendelkezésekben változás nem következett be.

Az Alap összesített kockázati mutatója: 4 (az 1 – 7 közötti skálán)

Az összesített kockázati mutató iránymutatást ad e termék más termékekhez viszonyított kockázati szintjéről. Azt mutatja meg, hogy a termék milyen valószínűséggel fog pénzügyi veszteséget okozni a piacok mozgása miatt vagy azért, mert az alap nem fogja tudni biztosítani a befektetők visszaváltási igényeit. Az 1. kategóriába történő besorolás nem jelenti azt, hogy kockázatmentes befektetésről van szó. A feltüntetett kockázati besorolás nem marad garantáltan változatlan, és az Alap kategorizálása idővel módosulhat. A közepes kockázati besorolás annak köszönhető, hogy az Alap eszközeit hazai és külföldi részvényekbe, kötvényekbe, illetve határidős ügyletekbe fekteti.

A befektetési jegy valamely kockázati osztályba sorolásánál előfordulhat, hogy a számítási modell nem vesz figyelembe minden kockázatot.

Az Alap kockázati profiljának bemutatását az Alap Tájékoztatója tartalmazza. Az Alapkezelő biztosítja, hogy befektetési alap kockázati profilja megfeleljen a befektetési alap méretének, portfóliószerkezetének, befektetési stratégiáinak és célkitűzéseinek, a befektetési alap kezelési szabályzatában, tájékoztatójában és az ajánlattételi dokumentumokban foglaltak szerint. Az Alapkezelő az Alap releváns kockázatokra való érzékenysége mérésére érdekében a jogszabályi előírások és belső szabályzatai alapján forgatókönyv-elemzést és stressz tesztet hajt végre.

XI. Az ABAK által az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege

A tárgyidőszakban az Alap által alkalmazható tőkeáttétel mértékében változás nem következett be. Az Alap a tárgyidőszakban nem rendelkezett biztosíték vagy tőkeáttételi megállapodással.

Az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege a tárgyidőszak végén: 609 702 659 Ft (A tőkeáttétellel növelt nettó eszközérték csökkentve a befektetési alap tényleges nettó eszközértékével az időszak végén)

Az Alap a tárgyidőszakban értékpapír-finanszírozási ügyletet és teljeshozam-csereügyletet nem kötött.

XI. Egyéb információk

Az Alap 2024. évi költségeinek tételes kimutatását az alábbi táblázat tartalmazza.

Megnevezés	2024.12.31
	eFt
Alapkezelői díj	30 486
Teljesítménydíj	37 338
Letétkezelői díj	1 523
Megbízási díj	13 876
Felügyeleti díj	1 063
Könyvvizsgálói díj	254
Bankköltség	18
Forgalmazási díj	225
Egyéb költség	6 885
Könyvelési díj	1 618
Működési költség összesen	93 286

Befektetési alapokra, egyéb kollektív befektetési formákra vonatkozó információ:

Az EQUILOR Ingatlan Trend Befektetési Alap által felszámított alapkezelési díj mértéke évi 1%.

A tényleges befektetésként szereplő más befektetési alapokat, egyéb kollektív befektetési formákat terhelő befektetési alapkezelési díjak legnagyobb mértéke:	-
---	---

.....
EQUILOR Alapkezelő Zrt.

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az EQUILOR Ingatlan Trend Befektetési Alap befektetőinek

Az éves beszámolóról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük az EQUILOR Ingatlan Trend Befektetési Alap (továbbiakban „az Alap”) 2024. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra készített mérlegből –melyben az eszközök és források egyező végösszege 3.176.354 E Ft, az üzleti év eredménye 14.333 E Ft veszteség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2024. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban.

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 könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az EQUILOR Alapkezelő Zrt-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (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.

Egyéb információk:

Az egyéb információk az Alap 2024. éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak. Az EQUILOR Alapkezelő Zrt. igazgatósága (továbbiakban a „vezetés”) felelős az egyéb információknak a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra. Az éves jelentésre vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2024. évi üzleti jelentése összhangban van az Alap 2024. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további tartalmi követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtelg a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. 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 irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló 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 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 éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- ✓ Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló 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 a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ✓ Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ✓ 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 vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk 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 vállalkozást folytatni.
- ✓ Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2025. április 28.

Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.

Cgjsz: 01-09-566797

Nyilvántartásba-vételi száma: TBV000340

Címe: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79.

Eszenyiné Fekete Ágnes Zsuzsanna

Cégvezető

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: EBV003172

H	-	KE	-	III	-	4	7	/	2	0	2	1	
---	---	----	---	-----	---	---	---	---	---	---	---	---	--

MNB engedély száma

2	0	2	1	/	0	1	/	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély dátuma

Alapkezelő: Equilor Alapkezelő Zrt.

Forgalmazó: Raiffeisen Bank Zrt.

Letétkezelő: Raiffeisen Bank Zrt.

EQUILOR Ingatlan Trend Befektetési Alap

a vállalkozás megnevezése

1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

a vállalkozás címe

2024 . évi

Éves beszámoló

Budapest, 2025. április 28.

P.H.

Equilor Alapkezelő Zrt.

H	-	KE	-	III	-	4	7	/	2	0	2	1	0
---	---	----	---	-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély száma

2	0	2	1	/	0	1	/	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély dátuma

2024 . évi

EQUILOR Ingatlan Trend Befektetési Alap

MÉRLEG

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

		adatok eFt-ban		
Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31	Előző év(ek) módosításai	2024.12.31
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02. sor)	0	0	0
02.	I. ÉRTÉKPAPIROK (03.+04. sor)	0	0	0
03.	1. Értékpapírok			
04.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (05.+ 06. sor)	0	0	0
05.	a/ kamatokból, osztalékokból			
06.	b/ egyéb			
07.	B. Forgóeszközök (08.+13.+18. sor)	2 911 354	0	3 175 916
08.	I. KÖVETELÉSEK (09.+10.+11.+12. sor)	98 944	0	82 263
09.	1. Követelések	110 785		88 368
10.	2. Követelések értékvesztése (-)			
11.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-11 841		-6 105
12.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete			
13.	II. ÉRTÉKPAPIROK (14.+15. sor)	2 699 684	0	2 971 613
14.	1. Értékpapírok	2 941 001		2 897 374
15.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (16.+17. sor)	-241 317	0	74 239
16.	a) kamatokból, osztalékokból	11 859		10 277
17.	b) egyéb	-253 176		63 962
18.	III. PÉNZESZKÖZÖK (19.+20. sor)	112 726		122 040
19.	1. Pénzeszközök	113 261		118 912
20.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-535		3 128
21.	C. Aktív időbeli elhatárolások (22.+23. sor)	274	0	9
22.	1. Aktív időbeli elhatárolások	274		9
23.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
24.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-236		429
25.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+07.+17.+21.+24. sor)	2 911 392	0	3 176 354
26.	E. Saját tőke (27.+30. sor)	2 872 350	0	3 128 470
27.	I. INDULÓ TŐKE (28.+29. sor)	2 747 247	0	2 701 247
28.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 894 266		2 894 454
29.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-147 019		-193 207
30.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)(31.+32.+33.+34. sor)	125 103	0	427 223
31.	a) visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	86 473		77 306
32.	b) értékelési különbözet tartaléka	-253 929		71 691
33.	c) előző év(ek) eredménye	90 529		292 559
34.	d) üzleti év eredménye	202 030		-14 333
35.	F. Céltartalékok			
36.	G. Kötelezettségek (37.+38.+39. sor)	37 913	0	46 492
37.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
38.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	37 913		46 492
39.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTEKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZETE			
40.	H. Passzív időbeli elhatárolások	1 129		1 392
41.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)	2 911 392	0	3 176 354

H	-	KE	-	III	-	4	7	/	2	0	2	1	0
---	---	----	---	-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély száma

2	0	2	1	/	0	1	/	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély dátuma

2024 . évi

EQUILOR Ingatlan Trend Befektetési Alap

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023.12.31	Előző év(ek) módosításai	2024.12.31
a	b	c	d	e
I.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	765 229		901 387
II.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	490 715		820 919
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	0		0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	71 176		93 286
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 308		1 515
VI.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0		0
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	202 030	0	-14 333

Budapest, 2025. április 28.

P.H.

Equilor Alapkezelő Zrt.

2024
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

TARTALMA:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

II./1.	KÖVETELÉSEK
II./2.	TÁRGYÉVBEN ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS
II./3.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
II./4.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK, RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK
II./5.	ESZKÖZ/FORRÁS ÁTCSOPORTOSÍTÁS
II./6.	SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA
II./7.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

III./1.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI
III./2.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI
III./3.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
III./4.	SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK
III./5.	A MÉRLEG-FORDULÓNAPI ESZKÖZ-ÁLLOMÁNY
III./6.	SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK
III./7.	PORTFÓLIÓ JELENTÉS
III./8.	CASH FLOW
III./9.	EGYEZTETŐ TÁBLA

Budapest, 2025. április 28.

P.H.

Equilor Alapkezelő Zrt.

EQUILOR Ingatlan Trend Befektetési Alap

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

Az alapot az Equilor Alapkezelő Zrt. kezeli és képviseli, amely 100 MFt jegyzett tőkével 2012. január 31-én alakult. A Társaság üzleti tevékenységét ténylegesen 2012. február 1-ével kezdte meg.

Székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Cégjegyzék száma: 01-10-047344

Közzétételi hely: www.eqa.hu

Az alapkezelő képviselőjében az alap beszámolójának aláírására jogosultak:

Vizkelety Gabriella Zsuzsa más munkavállaló 2096 Üröm, Gábor Áron sétány 35. 1.	A képviselő módja: együttes
--	-----------------------------

Schuck Tímea vezető tisztségviselő 2089 Telki, Zúzmara u. 33.	A képviselő módja: együttes
--	-----------------------------

Pillár Zsolt igazgatósági tag 1013 Budapest, Pauler utca 5.	A képviselő módja: együttes
--	-----------------------------

Szabó Attila más munkavállaló 1114 Budapest, Kanizsai utca 3/A 3. em. 14.	A képviselő módja: együttes
--	-----------------------------

Melis János István vezető tisztségviselő 1026 Budapest, Endrődi Sándor utca 70/B 1.	A képviselő módja: együttes
--	-----------------------------

Orosz Erika más munkavállaló 2330 Dunaharaszti, Szilágyi Erzsébet utca 35.	A képviselő módja: együttes
---	-----------------------------

Dobó István Attila más munkavállaló 1119 Budapest, Solt u. 21.	A képviselő módja: együttes
---	-----------------------------

Varga Csaba János más munkavállaló 1162 Budapest, Péterke utca 47. 3. ajtó	A képviselő módja: együttes
---	-----------------------------

Svoób Ágnes más munkavállaló 2132 Göd, Thököly utca 5/A	A képviselő módja: együttes
--	-----------------------------

Major Tünde Emese más munkavállaló 1142 Budapest, Nagy Lajos király útja 209. 3. em. 11. ajtó	A képviselő módja: együttes
--	-----------------------------

A könyvvizsgálatot a Venilia Vellum Kft., székhely: 1026 Budapest Szilágyi Erzsébet fasor 79., Bukri Rózsa regisztrációs száma: Magyar Könyvvizsgálói Kamara 001130 végezte.
Könyvvizsgáló által felszámított könyvvizsgálói díj 2024. évben 254.000 Ft.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:

Neve: Andrej Andrea
Lakcíme: 5700 Gyula, Kazinczy u. 15
Regisztrációs száma: Magyar Könyvvizsgálói Kamara 201605

Számviteli politika

A számviteli politika fő vonásai

Az Alap számviteli politikáját a számviteli törvény és a befektetési alapok beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormány rendelet alapján alakította ki.

Az Alap kettős könyvvitelt vezet, éves beszámolót készít, melynek része a mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet és a Cash flow-kimutatás. Az Alap eszközeiről részletes nyilvántartást vezet, az értékpapírok értékelése az Alap kezelési szabályzatának megfelelően történik. Az értékpapírok nem realizált árfolyam különbözetét a tárgyévi eredmény nem tartalmazza, az közvetlenül a tőkenövekménnyel szemben kerül elszámolásra. A deviza, illetve valutakészletek ártértékelési különbözete a tárgyévi eredmény nem tartalmazza, az szintén közvetlenül a tőkenövekménnyel szemben kerül kimutatásra.

A befektetési jegyek napi folyóáron kerülnek eladásra, illetve visszavásárlásra. A forgalmazás névértékben az induló tőkét, a befektetési jegyek névértéke és folyóára közötti értékelésből adódó - különbözet a tőkenövekményt változtatja. Az összehasonlíthatóság elve érdekében a mérlegben és az eredménykimutatásban az előző évi adatok a rendelet előírásainak megfelelő bontásban szerepelnek.

A beszámoló szempontjából lényeges és jelentős hiba

Jelentős hiba - ami szükségessé teszi a háromhasábos beszámoló elkészítését - az a hiba, melyet ellenőrzés vagy önellenőrzés tár fel, és beszámolóval lezárt évre vonatkozik, a hibák és hibahatások előjeltől független együttes értéke pedig meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg-főösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

A valuta és devizatételek évközi elszámolásának módja

Az Alap az évközi valuta és devizatételeket az MNB által közzétett a gazdasági esemény teljesítésének napjára szóló devizaárfolyamon számítja át forintra.

A valutában és devizában fennálló eszközök és kötelezettségek év végi értékelése

Az Alap a valutában és devizában fennálló eszközöket és kötelezettségeket az év végi értékelés során az MNB által közzétett a mérleg fordulónapjára szóló devizaárfolyamon értékeli.

A mérleghez kapcsolódó kiegészítések:

A saját tőke induló tőkéből és tőkenövekményből áll. Az induló tőke az alakuláskori és a későbbi forgalmazásból származó befektetési jegyek kibocsátását tartalmazza névértéken.

A tőkenövekményt a tárgyév eredménye, valamint az értékpapírok és a befektetési jegyek értékelési különbözete teszi ki.

A passzív időbeli elhatárolások a tárgyévet terhelő kötelezettségeket tartalmazza.

Az eszközök és források értékelése során a tárgyévet követő év január 7-ig rendelkezésre álló árfolyam adatok kerültek figyelembevételre.

Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítés:

A pénzügyi műveletek bevételei a tárgyévben realizált és nem realizált kamatokat tartalmazza. Az elszámolt működési költségeket külön táblázat részletezi költségmeneként, a kimutatás a tárgyidőszak végéig pénzügyileg rendezett összegeket is tartalmazza.

Egyéb

Az Alap befektetési jegyeinek névértéke: 1 Ft, azaz egy forint.

Az alapnál kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok, kapott és adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások mérlegfordulókor nem voltak.

Az alapnál peres ügyek vagy egyéb mérlegen kívüli kötelezettségek nem voltak.

Az Alap a Kbtv. 67. § (1) e) bekezdése alapján elsődleges eszközkategóriáját tekintve értékpapíralapnak minősül. Az értékpapíralapok portfóliójában tartható eszközök között a 78/2014-es kormányrendelet 17. §-a alapján nem szerepelhet olyan eszköz, amelyhez környezetvédelmi rendelkezés kapcsolódik. Erre való tekintettel az Alapnak környezetvédelmi kötelezettsége nincs, az Alap környezetvédelmi politikával nem rendelkezik, eszközei között nincs a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszköz, sem környezetre káros anyag.

II./1. KÖVETELÉSEK

	2023.12.31	2024.12.31
	eFt	eFt
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		
Adott előlegek		
Forgalmazási számlák		
Értékpapírforgalmazók pénzszámla	2 744	2 442
Alapletét követelés	96 200	79 821
Követelések értékvesztése		
Összes követelés	98 944	82 263

II./2. TÁRGYÉVBEN ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS

	2023.12.31	2024.12.31
	eFt	eFt
Számvitelben elszámolt értékvesztés	0	0

Értékvesztés nem került elszámolásra.

EQUILOR Ingatlan Trend Befektetési Alap

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	2023.12.31	2024.12.31
	eFt	eFt
Elszámolási számla kamat	274	9
Aktív időbeli elhatárolások összesen:	274	9

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	2023.12.31	2024.12.31
	eFt	eFt
Hosszú lejáratú kötelezettségek az alapkezelővel szemben		
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	0	0

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	2023.12.31	2024.12.31
	eFt	eFt
Kapott előlegek	0	
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	31551	46 492
Rövid lejáratú kötelezettségek az alapkezelővel szemben	0	
Határidős ügyletből származó kötelezettség	6362	
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		
Összes rövid lejáratú kötelezettség	37 913	46 492

ESZKÖZ/FORRÁS ÁTCSOPORTOSÍTÁS

	2023.12.31	2024.12.31
	eFt	eFt
Határidős ügylet elszámolási számla	6 362	0
Átcsoportosítás az egyéb kötelezettségek közé összesen:	6 362	0

**HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK KÖZÜL ÁTSOROLÁS
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK KÖZÉ**

	2023.12.31	2024.12.31
	eFt	eFt
Átsorolás rövid lejáratú kötelezettségek közé összesen:	0	0

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2024 . évi eFt

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi		Záró érték
		Növekedés	Csökkenés	
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 894 266	188	0	2 894 454
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-147 019	0	46 188	-193 207
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	86 473	0	9 167	77 306
Értékelési különbözet tartaléka	-253 929	325 620	0	71 691
Előző év (évek) eredménye	90 529	202 030	0	292 559
Üzleti év eredménye	202 030	-202 030	14 333	-14 333
SAJÁT TŐKE	2 872 350	325 808	69 688	3 128 470

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	2023.12.31	2024.12.31
	eFt	eFt
Alapkezelői díj	0	0
Teljesítménydíj	0	0
Felügyeleti díj	229	280
Letétkezelői díj	111	135
Könyvvizsgálói díj	254	254
Könyvelési díj	203	239
Forgalmazási díj	0	75
Különadó	332	400
Bankköltség	0	9
Passzív időbeli elhatárolások összesen:	1 129	1 392

PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI

Megnevezés	2023.12.31 eFt	2024.12.31 eFt
Árfolyamnyereség	11 009	41 139
Kapott kamat	25 584	25 520
Értékpapír vételárban elismert kamat	-5 397	-137
Kapott osztalék	92 442	92 001
Határidős ügyletek bevételei	636 928	732 816
Egyéb pénzügyi műveletek bevételei	4 663	10 048
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	765 229	901 387

PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI

Megnevezés	2023.12.31 eFt	2024.12.31 eFt
Árfolyamveszteség	38 257	30 387
Fizetett, fizetendő kamat	0	0
Határidős ügyletek ráfordításai	437 037	790 147
Egyéb pénzügyi műveletek ráfordításai	15 421	385
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	490 715	820 919

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	2023.12.31 eFt	2024.12.31 eFt
Alapkezelői díj	55 273	30 486
Teljesítménydíj	0	37 338
Letétkezelői díj	1302	1 523
Megbízási díj	11960	13 876
Felügyeleti díj	911	1 063
Könyvvizsgálói díj	254	254
Bankköltség	39	18
Forgalmazási díj	0	225
Egyéb költség	27	6 885
Könyvelési díj	1410	1 618
Működési költség összesen	71 176	93 286

SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK

	2023.12.31 eFt	2024.12.31 eFt
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	nincs	nincs
Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	nincs	nincs
Környezetvédelmi eszközök, jelenlegi és jövőbeni környezetvédelmi kötelezettségek	nincs	nincs
Jövőbeni bérleti díj fizetési kötelezettség (tartós bérlet)	nincs	nincs
Egyéb mérlegen kívüli tételek	nincs	nincs

A MÉRLEG-FORDULÓNAPI ESZKÖZ-ÁLLOMÁNY

2024 . évi

Értékpapír	Névérték / db eredeti devizában	Beszerzési érték/KSZÉ (eFt)	Értékkülönbözet (eFt)	Piaci érték (eFt)
Befektetési jegy				
iShares USD Treasury Bond USD	24 000	47 290	5 790	53 080
Részcvény				
Aedifica SA EUR	125	4 554	-1 673	2 881
Alstria Office REIT-AG EUR	3 724	18 624	-6 865	11 759
Altarea EUR	214	12 701	-4 241	8 460
American Tower Corp USD	65	4 466	227	4 693
Aroundtown SA EUR	126 596	128 250	23 396	151 646
Assura PLC GBP	15 000	4 513	-1 671	2 842
CA Immobilien EUR	3 200	41 149	-10 546	30 603
Care Property Invest EUR	1 150	10 738	-5 352	5 386
Carmila EUR	7 470	34 564	14 511	49 075
Chatham Lodging Trust USD	2 800	9 766	98	9 864
Cofinimmo EUR	100	4 677	-2 397	2 280
Covivio EUR	1 900	47 233	-9 240	37 993
Covivio Hotels SACA EUR	16 405	100 586	39 346	139 932
Echo Investment S.A. PLN	160 297	54 320	17 675	71 995
EPR PROPERTIES USD	1 540	21 431	5 409	26 840
EQUINIX INC USD	22	4 167	3 998	8 165
EUROCOMMERCIAL PROP. N.V. EUR	4 260	27 708	11 075	38 783
Fourlis SA EUR	42 599	63 496	1 315	64 811
Gecina SA EUR	1 140	47 453	-5 168	42 285
Globalworth Real Estate I EUR	55 244	124 163	-63 447	60 716
GS PARK EUR EUR	37 880	138 849	38 241	177 090
GTC PLN	255 072	137 518	-42 294	95 224
GXO Logistics Inc USD	1 380	26 931	-3 303	23 628
HEALTHCARE REALTY TRUST INC. USD	530	4 705	-1 169	3 536
Healthpeak Properties Inc USD	4 302	34 018	305	34 323
Highwoods Properties Inc USD	600	6 759	463	7 222
Immobiliare Grande Distri EUR	60 075	84 328	-22 738	61 590
IMMOFINANZ AG EUR	7 770	48 088	-547	47 541
Immobiliaria Colonial Soc EUR	3 300	9 929	-2 926	7 003
Intervest Offices & Warehouses EUR	530	3 991	541	4 532
Kiroy Realty Corp USD	400	6 966	-598	6 368
Kimco Realty Corp USD	907	5 940	2 425	8 365
Kleppierre EUR	8 110	61 046	31 412	92 458
LONDONMETRIC PROPERTY PLC GBP	5 580	5 121	-155	4 966
LTC Properties Inc USD	1 090	12 698	2 124	14 822
Medical Properties Trust Inc USD	6 138	31 829	-22 286	9 543
Mercialys EUR	15 020	47 805	14 468	62 273
Merlin Properties Socimi EUR	14 500	43 729	16 686	60 415
Montea C.V.A EUR	123	4 074	-881	3 193
National Health Investors Inc USD	650	12 338	5 392	17 730
NEPI Rockcastle PLC ZAR. ÚJ ZAR	48 100	96 579	42 804	139 383
NewRiver REIT PLC GBP	136 608	54 126	-4 644	49 482
NH Hotel Group SA EUR	11 000	12 970	15 451	28 421
Omega HealthCare USD	1 600	15 462	8 374	23 836
Primary Health Properties GBP	7 562	4 709	-1 222	3 487
Realty Income Corp USD	511	9 284	1 458	10 742
Redefine Properties Ltd ZAR	1 387 808	117 211	15 394	132 605
Retail Estates NV EUR	740	19 112	-1 116	17 996
RGL2 LN GBP	3 200	12 883	-11 062	1 821
Sabra Health Care REIT In USD	3 350	15 380	7 459	22 839
Scandic Hotels Group AB SEK	9 800	12 683	11 421	24 104
Segro PLC GBP	1 000	3 864	-399	3 465
Simon Property Group Inc USD	140	4 782	4 707	9 489
Summit Hotel Properties I USD	3 700	9 836	140	9 976
Sunstone Hotel Investors USD	3 000	9 893	4 087	13 980
Unibail-Rodamco-Westfield EUR	2 733	62 442	19 061	81 503
Vastned Retail NV EUR	822	7 317	-103	7 214
Warehouses De Pauw CVA EUR	400	3 992	-876	3 116
Warimpex Finanz- und Bete EUR	182 000	75 211	-32 519	42 692
BALTIC 820 SEK	238 317	94 199	-70 652	23 547
PSA US EQUITY USD	182	20 208	1 241	21 449
Államkötvény				
REPHUN 1,125 04/28/26 EUR	278 000	94 834	17 063	111 897
REPHUN 1,25 10/22/25 EUR	587 000	206 724	32 142	238 866
REPHUN 5 02/22/27 EUR	246 000	92 270	16 740	109 010
Fix kamatozású kötvény				
CORDIA 4 11/07/26 HUF	63 000 000	64 832	-1 439	63 393
Duna House NKP Kötvény 2030/I. HUF	100 000 000	100 260	-13 104	87 156
GTCAPW 2,6 03/17/31 HUF	100 000 000	90 900	-10 671	80 229
Wingholding NKP Kötvény 2 HUF	50 000 000	46 900	-2 896	44 004
Értékpapír összesen				
Értékpapír összes HUF		302 892	-28 110	274 782
Értékpapír összes EUR		1 682 607	120 813	1 803 420
Értékpapír összes PLN		191 838	-24 619	167 219
Értékpapír összes SEK		106 882	-59 231	47 651
Értékpapír összes ZAR		213 790	58 198	271 988
Értékpapír összes GBP		85 216	-19 153	66 063
Értékpapír összes USD		314 149	26 341	340 490

SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK

2024 . évi

Tárgyévi eredmény	Nyitott mennyiség	Kötési árfolyam/ár	Kötésnap	Lejárat időpontja	Árfolyam/Ár 2024.12.31	Szerződés szerinti érték (eFt)	Piaci érték (eFt)	Várható eredmény (eFt)
Forward ügyletek								
Deviza határidő Eladás								
EUR/HUF 25.12.12 Forward Eladás	267881	424,75	2024.12.11	2025.12.12	423,15	113 782	113 353	430
Futures Vétel								
SRDH5 Index Vétel	240	126,70	2024.12.18	2025.03.21	125,30			
ÖSSZESEN :								430

	Előző évi realizált eredmény (eFt)		Tárgyévi realizált eredmény (eFt)	
	nyereség	veszteség	nyereség	veszteség
Forward ügyletek	102 108	6 014	4 666	8 394
Futures ügyletek	534 820	431 023	728 149	781 753
ÖSSZESEN :	636 928	437 037	732 815	790 147

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Alapadatok:
Alap neve: EQUILOR Ingatlan Trend Befektetési Alap (lajstromszám: 1121-98)
Alapkezelő neve: Equilor Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve: Raiffeisen Bank Zrt.
NEÉ számítás típusa: Napi

Tárgynap (T):	2024.12.31
Saját tőke (Ft):	3 129 347 595
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.1585
Darabszám (db):	2 701 247 717

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték (eFt)	(%)
I/1.	Hitelállomány (összes):	Hitelező	Futamidő	0	0%
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			46 492	97%
	Alapkezelői díj miatt			2 812	6%
	Letétkezelői díj miatt			0	-
	Bizományosi díj miatt			0	-
	Forgalmazási költség miatt			0	-
	Könyvelési díj miatt			0	0%
	Teljesítménydíj miatt			37 338	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			6 342	17%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			0	0%
I/3.	Céltartalékok (összes):			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			1 392	3%
	Kötelezettségek összesen:			47 884	100%
II.	ESZKÖZÖK				(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			122 040	3,84%
II/2.	Egyéb követelés (összes):			82 263	2,59%
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő	0	
II/3.1.	Max 3 hó lekötésű (összes):			0	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):				
II/4.	Értékpapírok (összes):	Devizanem	Névérték	2 971 613	93,55%
II/4.1.	Állampapírok (összes):			459 773	15%
II/4.1.1.	Kötvények (összes):	EUR	1 111 000	459 773	100%
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes):				
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép. (összes):				
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes):				
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:			274 782	9%
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):	HUF	313 000 000	274 782	100%
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes):				
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.3.	Résztvények (összes):			2 183 978	73%
II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):			2 183 978	100%
II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes):				
		EUR	609 130	1 343 647	62%
		USD	32 907	287 410	13%
		PLN	415 369	167 219	8%
		GBP	168 950	66 063	3%
		ZAR	1 435 908	271 988	12%
		SEK	248 117	47 651	2%
II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes):				
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):				
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes):			53 080	2%
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):			53 080	100%
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes):	USD	24 000	53 080	100%
II/4.6.	Kárpótlási jegy (összes):				
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):			9	0,00%
II/6.	Származtatott ügylet			429	0,01%
	Eszközök összesen:			3 176 354	100%

Az alapnál kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok, hozamra és tőke megővására tett ígéret, kapott és adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások mérlegfordulókor nem voltak.

CASH FLOW

		EFT	EFT
	A tétel megnevezése	2023.12.31	2024.12.31
I.	Működési cash flow (01.-13. sorok)	259 373	-102 823
01.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak,kapott hozamok nélkül) +-	103 304	-113 059
02.	Elszámolt amortizáció +		
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +-		
04.	Elszámolt értékelési különbözet +-	253 929	-71 691
05.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +-		
06.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +-		
07.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +-	20 376	-21 288
08.	Befektetett eszközök állományváltozása +-		
09.	Forgóeszközök állományváltozása +-	173 543	22 417
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-	-39 454	8 579
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-		
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	1 589	265
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	15	263
14.	Értékelési különbözet	-253 929	71 691
II.	Befektetési cash flow (14.-19. sorok)	-430 652	163 641
14.	Ingatlanok beszerzése -		
15.	Ingatlanok eladása +		
16.	Befolyt bérleti díjak +		
17.	Értékpapírok beszerzése -	-1 265 479	-366 591
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +	736 101	431 506
19.	Kapott hozamok +	98 726	98 726
III.	Finanszírozási cash flow (20.-27. sorok)	2 991	-51 504
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	0	188
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	-46 188
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	-9 167
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +-	2 991	3 663
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I. +II. +III. sorok)	-168 288	9 314

Budapest, 2025. április 28.

P.H.

Equilor Alapkezelő Zrt.

EGYEZTETŐ TÁBLA

2024.12.31

Megnevezés	Főkönyv időpont	Főkönyv összeg (Ft)	NEÉ lista időpont	NEÉ lista összeg (Ft)	Eltérés (Ft)
Értékpapírok	2024.12.31	2 897 373 691	2024.12.31	2 971 612 342,00	74 238 652
Értékkülönbözet	2024.12.31	74 238 877	2024.12.31	-	74 238 877
Értékpapírok összesen:		2 971 612 568		2 971 612 342	- 226
Pénzszámlák összesen	2024.12.31	122 039 641	2024.12.31	201 860 731	79 821 090
Pénzeszközök összesen:		122 039 641		201 860 731	79 821 090
Követelések / úton lévő tételek					-
Alapletét számla	2024.12.31	79 821 074	2024.12.31		79 821 074
Értékpapír adásvétel követelés	2024.12.31	2 441 655	2024.12.31	-	2 441 655
Folyószámla kamatok	2024.12.31	9 325	2024.12.31	-	9 325
Kötelezettségek / úton lévő tételek				2 936 450	- 2 936 450
Értékpapír adásvétel kötelezettség	2024.12.31	-	2024.12.31		
Szállítók	2024.12.31	46 491 748	2024.12.31		46 491 748
Passzív időbeli elhatárolás	2024.12.31	1 392 270	2024.12.31	41 618 882	- 40 226 612
Származtatott ügylet ÉK	2024.12.31	429 854	2024.12.31	429 854	-
Nettó eszközérték összesen:		3 128 470 099		3 129 347 595	877 496
Befektetési jegyek db	2024.12.31	2 701 247 717	2024.12.31	2 701 247 717	-
Egy befektetési jegy értéke		1,1582		1,1585	0,0003

Az Alapkezelő által a forduló napra elkészített hivatalosan közzétett nettó eszközérték kimutatás nem minden tekintetben egyezik meg a Számviteli törvény alapján elkészített éves beszámolóban szereplő saját tőkével, mivel a nettó eszközérték egyes év végi kötelezettségek számításai nem tartalmazzák a kerekítéseket.

Az Alapkezelő által a forduló napra elkészített hivatalosan közzétett nettó eszközérték kimutatás és a Számviteli törvény alapján elkészített éves beszámolóban szereplő saját tőke közötti eltérés nem jelentős.