

Forestay Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Befektetési Alap

Éves jelentés 2025.

Általános információk:

székhely	1054 Budapest, Szabadság tér 7.
adószám	19415024-1-41
MNB nyilvántartásba vételi száma	1111-906
MNB nyilvántartásba vétel dátuma	2025.04.01.
MNB nyilvántartásba vételi határozat száma	H-KE-III-204/2025.
LEI kód	875500PVM181N22GID25
ISIN kód 'EUR' sorozat	HU0000737309
ISIN kód 'HUF' sorozat	HU0000737317
Letétkezelő	Erste Bank Zrt.
Könyvvizsgáló	Trusted Adviser Kft., Bolvári Norbert
Az Alap képviselőjére jogosult	Forestay Alapkezelő Zrt.: Botos Bálint, vezérigazgató, önállóan Németh Péter Balázs, dr. Pintér Yvette, Farkas Miklós, Hatvani Dániel együttesen
Beszámoló összeállításáért felelős személy:	Bereczki Ágnes
Értékbecslő:	nincs

I. Vagyonkimutatás

A befektetési alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele, valamint teljes portfólióbeli aránya a befektetési politikában meghatározott kategóriák szerint részletezve az időszak elején és végén

2025.12.31-i nettó eszközérték alapján:

Befektetési eszköz típusa	Piaci érték időszak végén, forint	Teljes portfólióbeli arány (%)
Pénzgyenleg	5 336 546	1,18
Bankbetét	44 345 130	9,77
Befektetési jegyek	314 083 915	69,20
Diszkont kötvények	16 976 047	3,74
Kötvények	77 950 248	17,17
Határidos ügyletek	-518 257	-0,11
Követelés/kötelezettség/Költségek	-4 264 363	-0,94
Nettó eszközérték összesen	453 909 266	100

II. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma**Forgalomban levő befektetési jegyek száma, 2025.12.31.-én**

Dátum	Sorozat	Darab
2025.12.31	FIAHA EUR	848 478,00
2025.12.31	FIAHA HUF	85 240 171,00

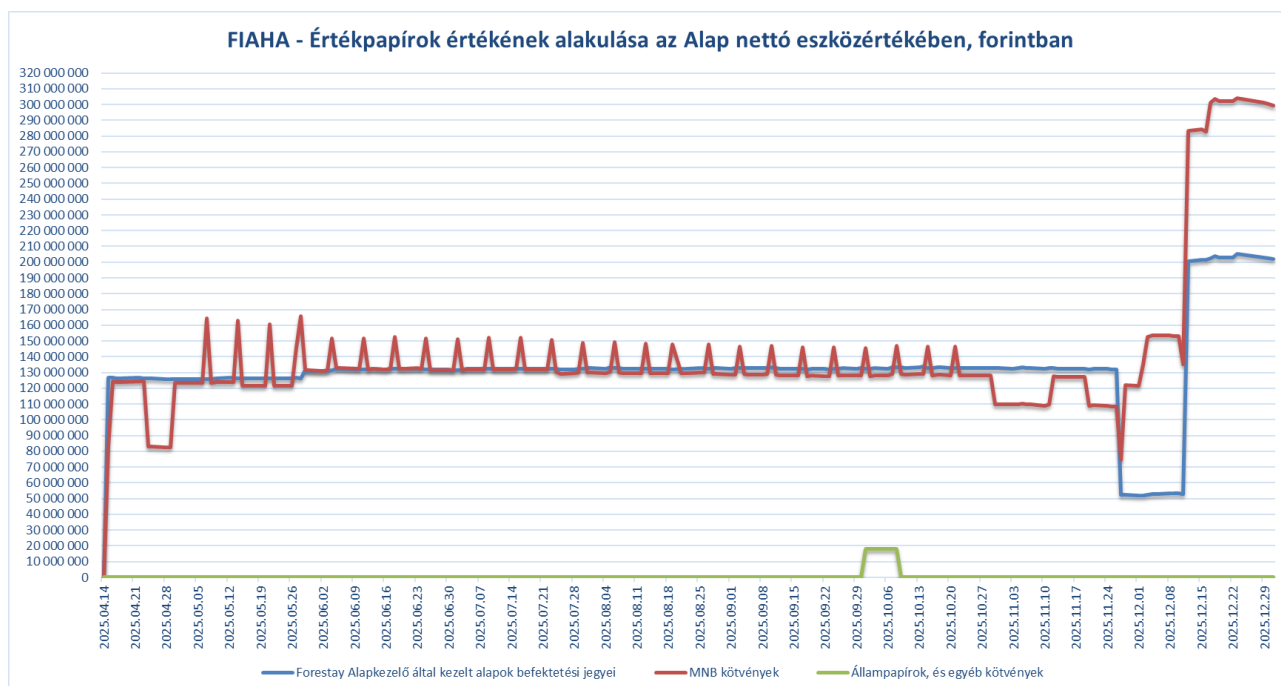
III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték**Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (árfolyam), 2025.12.31.-én**

Dátum	Sorozat	Érték, a sorozat devizanemében
2025.12.31	FIAHA EUR	1,0944070
2025.12.31	FIAHA HUF	1,1266350

IV. A befektetési alap összetétele:

Befektetési eszköz típusa	Piaci érték időszak végén, forint	Teljes portfólióbeli arány (%)
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,00%
Más szabályozott piacon jforgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,00%
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,00%
Egyéb átruházható értékpapírok	314 083 915	69,20%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	94 926 295	20,91%
Kockázati tőkealap és más társasági részesedések	0	0,00%
Ingatlanok	0	0,00%
Banki egyenlegek	49 163 419	10,83%
Hitelek, kölcsönök	0	0,00%
Követelés	51	0,00%
Kötelezettség	0	0,00%
Bruttó eszközérték összesen	458 173 680	100,94%
Költségek	-4 264 414	-0,94%
Nettó eszközérték összesen	453 909 266	100,00%

A portfólió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:



Az Alap a tárgyidőszakban jellemzően 3 fajta értékpapírt tartott: 1), a Forestay Alapkezelő Zrt. által kezelt alapjainak a befektetési jegyei, 2) MNB kötvények, amelyek jellemzően egy hetes futamidejű papírok voltak, illetve 3) MÁK, illetve egyéb Állampapírok. Ezek alakulását mutatja a diagram.

V. A Befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban, ideértve az alábbiakat

Alap eszközeinek alakulása	
2025.12.31	adatok (eFt-ban)
Értékpapír eladás árfolyamnyeresége	2 685
Diszkont értékpapírok lejáratkor elszámolt kamata	820
Értékpapírok után kapott kamat	936
Kamatozó értékpapír vételárában megvásárolt kamat	-843
Realizált deviza-árfolyam különbözet	3 272
Pénzeszközök után kapott kamat	807
Nem realizált deviza árfolyamkülönbözet (nyereség)	422
Lezárt forward ügyletek vesztesége	-6
Realizált deviza árfolyamkülönbözet (veszteség)	-1 539
Értékpapír eladás árfolyamvesztesége	-920
Befektetésekből származó jövedelem	5 634
Egyéb bevétel	1
Alapkezelői díj	-1 321
Alapkezelői sikerdíj	-3 458
Könyvviteli szolgáltatás díja	-1 587
Könyvvizsgálati díj	-1 016
Bankköltség	-178
Egyéb költségek	-655
Kezelési költségek	-8 215
Letétkezelő díjai	-850
Felügyeleti díj	-69
Fizetett kölönadó	-53
Egyéb díjak és adók	-122
Nettó jövedelem	-3 552
Felosztott és újrabefektetett jövedelem	0

Tőkeszámla változásai	"HUF" sorozat	"EUR" sorozat
Nyitó darabszám		
Növekedés	85 240 666	848 478
Csökkenés	495	
Záró darabszám	85 240 171	848 478

Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése, ezer forint	
Nyitó értékelési különbözet	
Növekedés	54 195
Csökkenés	32 787
Záró értékelési különbözet	21 408

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről, feltüntetve az egyes üzleti évek végén regisztrált alábbi értékek:

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (árfolyam), 2025.12.31.-én

Dátum	Sorozat	Érték, a sorozat devizanemében
2025.12.31	FIAHA EUR	1,0944070
2025.12.31	FIAHA HUF	1,1266350

Befektetési jegy sorozatokra eső nettó eszközérték, 2025.12.31.-én

Dátum	Sorozat	Érték, a sorozat devizanemében
2025.12.31	FIAHA EUR	928 580
2025.12.31	FIAHA HUF	96 034 519

Az alap első üzleti éve 2025-ben volt.

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

2025.12.31-én az Alapban összesen 4 darab határidős devizaügylet szerepelt, az alábbi értékeken.

Partner	Kötjegy, referencia	Összeg	Dev. árf.	Deviza	Eszközérték, forint
Erste Bank Nyrt	X0010678	831 048,0000	1,00	HUF	831 048
Erste Bank Nyrt	X0010920	135 188,0000	1,00	HUF	135 188
Erste Bank Nyrt	X0010677	-1 101 896,0000	1,00	HUF	-1 101 896
Erste Bank Nyrt	X0010919	-382 597,0000	1,00	HUF	-382 597
Összesen:					-518 257

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

A Forestay Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Alapkezelő) 2018. augusztus 3-án alakult 84 060 e Ft törzstőkével. A Fővárosi Cégbírószág bejegyezte 2018. augusztus 22-én, működését ekkor kezdte meg, azonban a főtevékenység (befektetési alapkezelés) megkezdéséhez az MNB tevékenységi engedélyt 2019. május 15-én kapta kézhez, mely alapján az ingatlan alapkezelési tevékenységet 2019. május 8. hatállyal kezdhette meg. A cég főtevékenysége ingatlan alapkezelés, zártkörű zártvégű, illetve nyíltvégű ingatlanalapok kezelése. 2024-ben az Alapkezelő a tevékenységi kör bővítését kezdeményezte a Felügyeletnél, annak érdekében, hogy értékpapíralapot is kezelhessen. Erre vonatkozó engedélyt az MNB 2024. december 7-én megadta.

Az Alapkezelő 2025-ben 1 nyilvános értékpapír alapot, 5 zártkörű ingatlanalapot, 3 zártkörű alapok alapját kezelte. Az alkalmazottak száma: 15 fő. Az Alapkezelő működésében nem történt változás, ugyanakkor személyi és pozícióbeli átszervezésekre sor került.

Az Alapkezelő tulajdonosi struktúrája a 2025. évben nem változott.

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 gyakorolnak.

Az Alap kockázati profiljára tevékenységük révén lényegest hatást gyakorló munkavállalóknak kifizetett javadalmazás teljes összege (ideértve ügyvezetők) – 4 fő, forintban:

Bruttó munkabér	Munkáltót terhelő járulékok	Összesen
51.299.600,-	6.668.948,-	57.968.548,-

Ügyvezetőknek kifizetett javadalmazás teljes összege -3 fő, forintban:

Bruttó munkabér	Munkáltót terhelő járulékok	Összesen
36.339.600,-	4.274.148,-	41.063.748,-

X. Az ABAK által kezelt minden uniós ABA és minden, általa az EGT-államokban forgalmazott ABA tekintetében

a) az ABA olyan eszközeinek aránya, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak;

Az alap nem rendelkezik nem likvid eszközökkel.

b) az ABA likviditáskezelésével kapcsolatos minden, az adott időszakban kötött új megállapodás;

Tárgyidőszakban az ABA nem kötött új megállapodást.

c) az ABA aktuális kockázati profilja és az ABAK által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek.

Az Alapkezelő 2025.04.01-én nyilvántartásba vett, abszolút hozamú, nyilvános befektetési Alapjának indulása a prudens kockázatkezelési elvek maradéktalan érvényesítésével történt, és az Alap létrehozása során biztosított volt a vonatkozó jogszabályi és felügyeleti előírásoknak való megfelelés. Ennek eredményeként az alap indulása összhangban áll a befektetővédelmi és prudenciális követelményekkel. Az Alap 2025-ös működése során minden részletre kiterjedően megfelelt a Kezelési szabályzatában lefektetett elveknek és korlátoknak, és az előzetes terveknek megfelelően kezdte megvalósítani befektetési stratégiáját, kialakítani befektetési

portfólióját. Az Alap működése során felmerülő devizakockázat mérséklése érdekében fedezeti célú határidős ügyleteket alkalmazott 2025-ben és azóta is.

XI. A tőkeáttételt alkalmazó uniós ABA-t kezelő, vagy a tőkeáttételt alkalmazó ABA-t az EGT-államokban forgalmazó ABAK által az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkező változások, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege.

Az Alap nem rendelkezik tőkeáttétellel

Budapest, Dátum: Időbélyegző szerint

Forestay Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Befektetési Alap

Forestay Alapkezelő Zrt.
Botos Bálint
vezérigazgató