

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap

2045 Törökbálint, Tópark utca 1. A..

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2025.12.31.

Éves beszámolóhoz

Törökbálint, Időbélyegző szerint

Papp
Ádám

Digitálisan aláírta:
Papp Ádám
Dátum: 2026.05.08
13:56:42 +02'00'

az Alap vezetője

I. Általános rész

1. Az Alap bemutatása:

A Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap tevékenységét 2016.10.21-én kezdte meg.

Az üzleti év: 2025.01.01-2025.12.31

Az alap főtevékenysége: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Az Alap működési formája: zártkörű.

Az Alap fajtája: zárt végű.

Az MNB Pénzügyi Stabilitási Tanácsa 2016.10.15-i H-KE-III-738/2016. számú határozatában nyilvántartásába vette az Alapot.

Lajstromozási száma: 1222-14

Az Alap futamideje: határozott.

Az Alap futamideje 2028.szeptember 30. napjáig tartó határozott időtartam.

Az Alap az ÁÉKBV-irányelv alapján nem harmonizált, ABAK-irányelv alapján harmonizált alap.

ISIN azonosítója: HU000718069

Az elsődleges eszközkategória típusa: ingatlanalap.

Tőke-, ill. hozamgarancia, tőke- ill. hozamvédelem az Alap tekintetében nem érvényesül.

Az Alap tagjainak adatai: EDITUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2045 Törökbálint, Tópark utca 1. A.

Aláírássra jogosultak:

Név	Székhely
Papp Ádám	2000 Szentendre, Horgász utca 3. A.ép.

Az Alap könyvvizsgálója: Németh és Társa Könyvszakértő és Adótanácsadó Kft.

Kamarai bejegyzés: 000239

Némethné Futás Csilla

Bejegyzett könyvvizsgáló

Igazolvány szám: 003802

Címe: 1104 Budapest, Mádi utca 133.

A beszámoló összeállításáért felelős személy: Mendly Nóra
Mérlegképes könyvelő

Letétkezelője: Erste Bank Hungary Zrt.
Cégjegyzékszám: 01-10 041054
1138 Bp. Népfürdő u. 24-26.

2. Számviteli politika rövid ismertetése:

Az Alap számviteli politikájának összeállításakor figyelembe vette a számviteli törvény alapelveit (2000.évi C. törvény), ezen kívül a 215/2000. (XII.11) Kormányrendeletet. Ez biztosítja azt, hogy az Alap beszámolója reálisan mutassa a vállalkozás jelenlegi vagyoni és pénzügyi helyzetét, és a mai helyzet alapján a jövőbeni tervek is kirajzolódnak.

A mérlegkészítés időpontja 2026.04.27.

Mérlegét és eredménykimutatását a kormányrendeletben meghatározott formában készíti.

Könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván. Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak. A 6-7 számlaosztályokat nem nyitotta meg.

Az Alap a devizakövetelések, -kötelezettségek, pénzeszközök átértékeléséhez MNB középárfolyamot használ.

Értékpapíroknál az ÁKK által meghatározott piaci értéket használja, melyet a mérlegben, mint értékelési különbözetet mutat ki külön soron.

Az Alap a beszámoló összeállításánál az alábbi értékelési eljárásokat alkalmazta:

A tárgyi eszközöket piaci értéken mutatja ki, külön soron a beszerzési értéket/nettó értéket és külön soron a beszerzési érték és piaci érték különbözetét (értékelési különbözet).

Az értékcsökkenés tervezésekor az Alap az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.

Az 200.000 Ft alatti egyedi beszerzési értékű tárgyi eszközök a használatbavételükkel egyidejűleg értékcsökkenési leírásként elszámolásra kerülnek.

Az alap a tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi analitikát vezet a főkönyvvel való folyamatos egyeztetés mellett, a mérleg fordulónapján kötelező jelleggel. Az értékcsökkenés elszámolása a számviteli politikában meghatározott módon történik.

Ingatlannál figyelembe veszi az ingatlan műszaki ismérveit és annak élettartalma szerint határozza meg a leírási kulcsot.

<i>Név</i>	<i>Év</i>	<i>ÉCS (%)</i>
Ingatlanok	20	5
Műszaki gépek	5	20
Egyéb berendezések, felszerelések	7	14,5

Maradványérték meghatározása a rendelkezésre álló információk alapján történik.

Nem jelentős a maradványérték akkor, ha annak összege az adott eszköz terv szerinti értékcsökkenésének (éves) összegét nem haladja meg.

Ingatlanoknál is a hasznos élettartalom figyelembevételével történik a maradványérték meghatározás. Amennyiben ez megegyezik a műszaki ismérvek alapján meghatározott élettartammal, akkor az épület maradványértéke megalapozottan nullának tekinthető.

Ha rövidebb lesz (pl. előre láthatóan eladja), akkor az épületnek lesz maradvány értéke (várható eladási ár), akár a bekerülési értékkel azonos.

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról.

A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának kiszűrésére aktív és passzív időbeli elhatárolás számlát alkalmaz.

Az Alapnál az év során jelentősebb hiba miatt önellenőrzés nem történt, az év során történt ellenőrzések jelentősebb összegű eltéréseket nem állapítottak meg.

II. Tájékoztató rész

1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések:

Tárgyi eszközök mozgásának leírása (bruttó értékben)

Tárgyi eszközök (bruttó érték)	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Ingatlanok					
Gépek, berendezések, felszerelések					
Beruházások					
Tárgyi eszközök bruttó összesen	0	0	0	0	0

Értékcsökkenés leírása

Terv szerinti leírás lineárisan

Tárgyi eszközök terv szerinti lineáris értékcsökkenése	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Ingatlanok					
Gépek, berendezések, felszerelések					
Beruházások					
Összesen	0	0	0	0	0

e Ft.

<i>Ingatlanok</i>	<i>Telek érték</i>	<i>Épület érték</i>	<i>Összesen</i>	<i>Piaci érték</i>
Bérbeadási célú ingatlanok:				
Építés alatt álló ingatlanok:				
Összesen				

Kiegészítő melléklet

Befektetett pénzügyi eszközök:

	eFt	
	2024	2025
Beta Tower Kft. tulajdoni részesedés	1 653 658	2 048 579
Beta Tower Kft. tartósan adott kölcsön	362 400	362 400
Összesen	2 016 058	2 410 979

Követelések:

	eFt	
	2024	2025
ÁFA követelés	205	548
Egyéb követelés	0	0
Összesen	205	548

Az összes olyan pénzügyi kötelezettség, ami a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, megjelenik a mérlegben.

Az Alap 2025-ben nem rendelkezett értékpapírral.

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok, az alapkezelő által a befektetési alap befektetési jegyei után a hozamra és a tőke megóvására tett ígéret, fedezet, óvadék, garancia és kezességvállalás nem volt.

2018.06.01-től letétkezelő váltás történt az Alapnál. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. helyett az Erste Bank Hungary Zrt. lett a letétkezelő.

Pénzeszközök:

Az Alap bankszámlái:

	eFt	
<i>Pénzeszközök</i>	2024.12.31	2025.12.31
Erste Pénzforgalmi számla HUF	4 963	15 403
Összesen:	4 963	15 403

Az Alap pénztári forgalmat nem folytat.

Időbeli elhatárolások

		eFt.-	
<i>Aktív időbeli elhatárolás</i>	<i>Megnevezés</i>	2024.12.31	2025.12.31
<i>bevételek</i>	Kölcsön kamata	69 403	81 862
Összesen		69 403	81 862

		eFt.-	
<i>Passzív időbeli elhatárolás</i>	<i>Megnevezés</i>	2024.12.31	2025.12.31
<i>költség</i>	Felügyeleti díj	202	288
<i>költség</i>	Könyvelés, mérlegkészítés díja	75	78
<i>költség</i>	Könyvvizsgálat díja	250	250
<i>költség</i>	Ügyvédi díj	0	72
Összesen		527	688

Saját tőke

A Saját tőke induló tőkéből és tőkeváltozásból (tőkenövekményből) áll. e Ft.-

	2024.12.31	2025.12.31
Induló tőke	1 543 370	1 816 141
Visszav.bef.jegyek bevon.értékkül.	0	0
Bef-i jegyek árf.különbözete	483 480	672 709
Értékelési különbség tartaléka	0	0
Előző évek eredménye	62 554	62 747
Üzleti év eredménye	193	-44 308
Összesen	2 089 597	2 507 289

A tőkeváltozás összege az ingatlanok és a hitelek értékelési különbözetéből, a kibocsátott befektetési jegyek tőkenövekményéből, az előző év eredményéből és az üzleti év eredményéből származik.

A nettó eszközérték és a számviteli mérleg, illetve eredménykimutatás összehasonlítása:

A saját tőke és a nettó eszközérték különbségét alapvetően a két érték meghatározásának háttérben meghúzódó eltérő szemlélet magyarázza, hiszen a saját tőke megállapításakor a számviteli törvény és a befektetési alapokra vonatkozó kormányrendelet a mérvadó, a nettó eszközérték meghatározásakor pedig tőkepiaci törvénynek való megfelelésség, a befektetők érdekeinek képviselője és a pénzforgalmi szemlélet érvényesül.

Az Alap esetében 2025. december 31-én a saját tőke értéke 1 032 240 eFt-tal volt kevesebb a nettó eszközértéknél, mely eltérés oka, hogy a Beta Tower-ben megvalósuló beruházás a beszámolóban könyv szerinti értéken szerepel, míg a nettó eszközérték számítása során piaci értéken kerül értékelésre. Az eltérés továbbá abból is adódik, hogy a részesedések és a követelések közötti besorolás a számviteli nyilvántartásokban és a nettó eszközérték meghatározása során eltérő elvek szerint történik.

Adatok HUF-ban

Főkönyv	Megnevezés	NEÉ 2025.12.31.	FŐKÖNYV 2025.12.31.	Eltérés
	Részesedés Beta Tower Kft.	2 143 188 000	2 048 579 073	94 608 927
	Egyéb követelések	1 382 225 767	444 810 130	937 415 637
	Banki egyenlegek	15 403 411	15 403 411	0
	Kötelezettségek	-1 288 000	-1 503 526	215 526
Összesen		3 539 529 178	2 507 289 088	1 032 240 090

Főkönyv	Megnevezés	NEÉ 2025.12.31.	FŐKÖNYV 2025.12.31.	Eltérés
4116	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 539 529 178	1 816 140 601	1 032 240 090
	Bef. jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete		672 709 399	
4131	Eredménytartalék		62 747 019	
	Adózott eredmény 2025		-44 307 931	
Összesen		3 539 529 178	2 507 289 088	1 032 240 090

Rövid lejáratú kötelezettségek

eFt

<i>Rövid lejáratú kötelezettségek</i>	<i>2024.12.31</i>	<i>2025.12.31</i>
Szállítók	216	403
Különadó kötelezettség	289	412
Összesen	505	815

<i>Külföldi pénzürtékre szóló köt.</i>	<i>2024.12.31</i>	<i>2025.12.31</i>
Külföldi pénzürtékre szóló köt.		

Az Alapnak hátrasorolt kötelezettsége nincs.

Vevők, szállítók

A mérleg fordulónapján az Alapnak nincs kimutatott vevőkövetelése.

A mérleg fordulónapján kimutatott szállítói tartozások:

eFt

Belföldi szállító	2024.12.31	2025.12.31
Erste Bank Hungary Zrt.	156	234
Bolevác és Vörös Ügyvédi Iroda	60	120
Bergmann Könyvelő Iroda	0	49
Összesen	216	403

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések:

Értékesítés nettó árbevétele az Alap főbb tevékenységei szerinti bontásban:

e Ft.

Tevékenységi kör	2024.év	2025.év
Ingyenértékesítés		
Bérleti díj		
Üzemeltetési ktg.		
Továbbszáml. közüzemi díjak		
Egyéb szolgáltatás		
Összesen	0	0

Egyéb bevételek:

e Ft.

Tevékenységi kör	2024.év	2025.év
Kerekítés	0	0
Összesen	0	0

Az Alapnál a **működési költség** értéke az alábbiakból tevődött össze:

<i>Megnevezés</i>	2024.év	2025.év	e Ft.
Alapkezelői díj	12 000		12 000
Ügyvédi ktg.	435		634
Könyvvizsgálati díj	250		250
Letétkezelési díj	1 872		2 114
Értékbecslés díja	805		1 482
Könyvelési díj	474		454
Felügyeleti díj	814		926
Bankköltség	3		26
Egyé igénybevett szolg.	79		492
Összesen	16 732		18 378

Egyéb ráfordítások:

<i>Megnevezés</i>	2024.év	2025.év	e Ft.
Befektetési Alapok különadója	1 163		1 321
Egyéb ráfordítás	1		0
Összesen	1 164		1 321

Pénzügyi műveletek bevételei:

<i>Megnevezés</i>	2024.év	2025.év	e Ft.
Kölcsön kamata	12 527		12 493
Tulajdoni részesedés értékvesztésének visszairása	5 562		0
Banki kamat	0		976
Összesen	18 089		13 469

Pénzügyi műveletek ráfordításai:

<i>Megnevezés</i>	2024.év	2025.év	e Ft.
Fizetendő kölcsön kamata	0		0
Tulajdoni részesedést jelentő befektetés utáni értékvesztés	0		38 079
Összesen	0		38 079

A befektetési jegyek után 2025-ben nem került hozam kifizetésre.

III. Mutatószámok

Vagyoni helyzet mutatószámai

<i>Befektetett eszközök aránya</i>	<i>2024.év</i>	<i>2025.év</i>
Befektetett eszközök / Összes eszköz	96,43%	96,1%

<i>Forgó eszközök aránya</i>	<i>2024.év</i>	<i>2025.év</i>
Forgó eszközök / Összes eszköz	0,02%	0,64%

<i>Saját tőke aránya</i>	<i>2024.év</i>	<i>2025.év</i>
Saját tőke / Összes forrás	99,95%	99,94%

<i>Forgóeszközök aránya a saját tőkéhez</i>	<i>2024.év</i>	<i>2025.év</i>
Forgó eszközök / Saját tőke	0,02%	0,64%

<i>Saját tőke-induló tőke aránya</i>	<i>2024.év</i>	<i>2025.év</i>
Saját tőke / Induló tőke	1,354	1,381

Pénzügyi helyzet mutatószámai

<i>Készpénz likviditási mutató</i>	<i>2024.év</i>	<i>2025.év</i>
Likvid pénzeszk. /Rövid lej. Köt.	9,828	18,899

<i>Likviditási mutató</i>	<i>2024.év</i>	<i>2025.év</i>
Forgóeszközök / Rövid lej. Köt.	1023,37	1957,18

A jövedelmezőség mutató

<i>Árbevétel arányos saját tőke</i>	<i>2024.év</i>	<i>2025.év</i>
Árbevétel / Saját tőke	0-s érték miatt nem értelmezhető	0-s érték miatt nem értelmezhető

Az Alap éves hozama:

Év	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó NEÉ	Éves hozam
2016	1 283 485 498	2,125504	
2017	1 169 026 913	1,935956	-8,92
2018	882 967 355	1,462230	-24,47
2019	837 579 996	1,387066	-5,14
2020	911 755 204	1,509903	8,86
2021	1 565 017 750	1,484534	-1,68%
2022	2 216 821 776	1,562097	5,22%
2023	2 355 461 560	1,538042	-1,54%
2024	2 304 762 034	1,493331	-2,91%
2025	3 539 529 178	1,948929	30,5

1. sz. melléklet

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap

Cash flow-kimutatás

A tétel megnevezése		2024.12.31	2025.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)	-14 629	-451 560
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül)	+,- 193	-44 308
2.	Elszámolt amortizáció	+ 0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+,- -5 562	38 079
4.	Elszámolt értékelési különbözet	+,- 0	0
5.	Céltartalék képzés 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	-433 000
9.	Forgóeszközök állományváltozása (ingatlan, pénzeszköz és értékpapír nélkül)	+,- 82	-343
10.	Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,- 60	310
11.	Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,- 0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	+,- -9 447	-12 459
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	+,- 45	161
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14.-16. sorok)	0	0
14.	Ingatlanok Beszerzése	- 0	0
15.	Ingatlanok eladása	+ 0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	+ 0	0
17.	Értékpapírok beszerzése	- 0	0
18.	Értékpapírok eladása beváltása	+ 0	0
19.	Kapott hozamok	+ 0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-24. sorok)	18 000	462 000
20.	Befektetési jegy kibocsátás	+ 18 000	462 000
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	- 0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlás	- 0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	- 0	0
24.	Hitel és kölcsön felvétele	+ 0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése	- 0	0
26.	Hitel és kölcsön után fizetett kamat	- 0	0
IV.	Pénzeszközök változása (+,-I. +,-II. +,-III. sorok)	+,- 3 371	10 440