

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap

1051 Budapest, Hercegprímás u. 12.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2021.12.31.

Éves beszámolóhoz

Budapest, 2022.05.05.

az Alap vezetője

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: 2021.01.01-2021.12.31

Az alap főtevékenysége: 6820'08 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 2023.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.

A társaság tagjainak adatai: EDITUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1051 Budapest, Hercegprímás u. 12.

Aláírásra jogosultak:

Név	Székhely
Papp Ádám	2000 Szentendre, Horgász utca 3. A.ép.
Kiszely Ada Gerda	2089 Telki, Szajkó u. 35.
Kornis Gábor	1122 Budapest, Pethényi út 24. 2.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: Hegedűs László
Bejegyzett mérlegképes könyvelő
Regisztrációs szám: 204566

Letétkezelője: Erste Bank Hungary Zrt.
Céjegykekszám: 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 kirajzolódhatnak.

A mérlegkészítés időpontja 2022.05.05.

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.

Kiegészítő melléklet

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

	e Ft.				
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

<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

Tulajdoni részesedések:

	eFt	
	2020	2021
ProReal Invest Kft.	3 000	0
Beta Tower Kft.	316 000	925 204
Összesen	319 000	925 204

Követelések:

	eFt	
	2020	2021
Beta Tower Kft. kölcsön	384 200	370 400
AFA követelés	747	232
Egyéb követelés	0	200
Összesen	384 947	370 832

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

Az Alap 2021-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>	2020.12.31	2021.12.31
Erste Pénzforgalmi számla HUF	1 888	569
Összesen:	1 888	569

Az Alap pénztári forgalmat nem folytat.

Időbeli elhatárolások

		eFt.-	
<i>Aktív időbeli elhatárolás</i>	<i>Megnevezés</i>	2020.12.31	2021.12.31
<i>bevétel</i>	Kölcsön kamata	50 791	63 831
Összesen		50 791	63 831

		eFt.-	
<i>Passzív időbeli elhatárolás</i>	<i>Megnevezés</i>	2020.12.31	2021.12.31
<i>költség</i>	Felügyeleti díj	76	79
<i>költség</i>	Letétkezelési díj	100	0
<i>költség</i>	Könyvelés, mérlegkészítés díja	50	53
<i>költség</i>	Könyvvizsgálat díja	200	200
<i>költség</i>	Rendelkezésre állási díj	100	0
<i>költség</i>	Ellenjegyzés díja	180	0

Kiegészítő melléklet

<i>Passzív időbeli elhatárolás</i>	<i>Megnevezés</i>	<i>2020.12.31</i>	<i>2021.12.31</i>
<i>költség</i>	Kölcsön, hitel kamat kapcs.váll.	34 466	0
Összesen		35 172	332

Saját tőke

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

	<i>2020.12.31</i>	<i>2021.12.31</i>
Induló tőke	603 850	1 054 215
Visszav.bef.jegyek bevon.értékkül.	0	0
Bef-i jegyek árf.különbözete	0	229 635
Értékelési különbözet tartaléka	0	0
Előző évek eredménye	-309 738	-325 505
Üzleti év eredménye	-15 767	400 547
Összesen	278 345	1 358 892

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.

2021. december 31-én a saját tőke értéke **-206 126 eFt**-tal volt kevesebb a nettó eszközértéknél, mely eltérés az alábbi eltérésekkel indokolható (részletes kimutatást lásd a táblázatban):

Adatok HUF-ban

Főkönyv	Megnevezés	NEÉ 2021.12.31.	FŐKÖNYV 2021.12.31.	Eltérés
	Részesedés Beta Tower Kft.	785 254 750	925 203 757	139 949 007
	Egyéb követelések	781 267 000	434 663 314	-346 603 686
	Banki egyenlegek	566 000	569 150	- 3 150
	Kötelezettségek	- 2 070 000	- 1 544 867	525 133
Összesen		1 565 017 750	1 358 891 354	-206 126 396

Főkönyv	Megnevezés	NEÉ 2021.12.31.	FŐKÖNYV 2020.12.31.	Eltérés
4116	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 565 017 750	- 1 054 214 529	-135 330 153
	Bef. jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete		229 635 471	
4131	Eredménytartalék		- 325 505 241	
	Adózott eredmény 2021		400 546 595	
Összesen		1 565 017 750	1 358 891 354	-206 126 396

Kiegészítő melléklet

Rövid lejáratú kötelezettségek

eFt

<i>Rövid lejáratú kötelezettségek</i>	<i>2020.12.31</i>	<i>2021.12.31</i>
Szállítók	1 000	1 100
Egyéb kötelezettség	109	113
Összesen	1 109	1 213

<i>Külföldi pénzürtékre szóló köt.</i>	<i>2020.12.31</i>	<i>2021.12.31</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	2020.12.31	2021.12.31
Erste Bank Hungary Zrt.	0	100
Editus Befektetési Alapkezelő Zrt.	1 000	1 000
Összesen	1 000	1 100

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések:

Értékesítés nettó árbevétele a társaság főbb tevékenységei szerinti bontásban:

e Ft.

Tevékenységi kör	2020.év	2021.év
Ingatlan értékesítés		
Bérleti díj		
Üzemeltetési ktg.		
Továbbszáml. közüzemi díjak		
Egyéb szolgáltatás		
Összesen	0	0

Egyéb bevételek:

e Ft.

Tevékenységi kör	2020.év	2021.év
Összesen	0	0

Kiegészítő melléklet

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

<i>Megnevezés</i>	2020.év	2021.év	e Ft.
Alapkezelői díj	12 203		12 000
Ügyvédi ktg.	1 339		494
Könyvvizsgálati díj	200		200
Letétkezelési díj	1 200		1 200
Értékbecslés díja	343		440
Könyvelési díj	300		544
Felügyeleti díj	299		311
Bankköltség	65		78
Egyé igénybevett szolg.	573		81
Összesen	16 522		15 348

Egyéb ráfordítások:

<i>Megnevezés</i>	2020.év	2021.év	e Ft.
Befektetési Alapok különadója	435		442
Egyéb ráfordítás	0		0
Összesen	435		442

Pénzügyi műveletek bevételei:

<i>Megnevezés</i>	2020.év	2021.év	e Ft.
Kölcsön kamata	13 594		13 040
Kapott osztalék, részesedés	0		587 445
Összesen	13 594		600 485

Pénzügyi műveletek ráfordításai:

<i>Megnevezés</i>	2020.év	2021.év	e Ft.
Fizetendő kölcsön kamata	12 404		3 352
Tulajdoni részesedést jelentő befektetés utáni értékvesztés			70 796
Összesen	12 404		74 148

A befektetési jegyek után 2021-ben 110 000 eFt hozam került kifizetésre.

III. Mutatószámok

Vagyoni helyzet mutatószámai

<i>Befektetett eszközök aránya</i>	<i>2020.év</i>	<i>2021.év</i>
Befektetett eszközök / Összes eszköz	42,16%	68,01%

<i>Forgó eszközök aránya</i>	<i>2020.év</i>	<i>2021.év</i>
Forgó eszközök / Összes eszköz	51,13%	27,3%

<i>Saját tőke aránya</i>	<i>2020.év</i>	<i>2021.év</i>
Saját tőke / Összes forrás	36,79%	99,89%

<i>Forgóeszközök aránya a saját tőkéhez</i>	<i>2020.év</i>	<i>2021.év</i>
Forgó eszközök / Saját tőke	138,98%	27,33%

<i>Saját tőke-induló tőke aránya</i>	<i>2020.év</i>	<i>2021.év</i>
Saját tőke / Induló tőke	0,4609	1,289

Pénzügyi helyzet mutatószámai

<i>Készpénz likviditási mutató</i>	<i>2020.év</i>	<i>2021.év</i>
Likvid pénzeszk. /Rövid lej. Köt.	1,7024	0,4691

<i>Likviditási mutató</i>	<i>2020.év</i>	<i>2021.év</i>
Forgóeszközök / Rövid lej. Köt.	348,81	306,18

A jövedelmezőség mutató

<i>Árbevétel arányos saját tőke</i>	<i>2020.év</i>	<i>2021.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%

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap

Cash flow-kimutatás

	A tétel megnevezése	2020.12.31	2021.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)	-538	-49 453
	1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül)	+,- -15 767	-86 587
	2. Elszámolt amortizáció	+ 0	0
	3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+,- 0	70 796
	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	0
	9. Forgóeszközök állományváltozása (ingatlan, pénzeszköz és értékpapír nélkül)	+,- 15 161	14 114
	10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,- 904	104
	11. Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,- 0	0
	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	+,- -13 594	-13 040
	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	+,- 12 758	-34 840
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14.-16. sorok)	0	-76 514
	14. Ingatlanok Beszerzése	- 0	0
	15. Ingatlanok eladása	+ 0	0
	16. Befolyt bérleti díjak	+ 0	0
	17. Értékpapírok beszerzése	- 0	-677 000
	18. Értékpapírok eladása beváltása	+ 0	0
	19. Kapott hozamok	+ 0	600 486
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-24. sorok)	1 500	124 648
	20. Befektetési jegy kibocsátás	+ 0	680 000
	21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	- 0	0
	22. Befektetési jegy visszavásárlás	- 0	0
	23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok	- 0	-110 000
	24. Hitel és kölcsön felvétele	+ 1 500	0
	25. Hitel és kölcsön törlesztése	- 0	-442 000
	26. Hitel és kölcsön után fizetett kamat	- 0	-3 352
IV.	Pénzeszközök változása (+,-I. +,-II. +,-III. sorok)	+,- 962	-1 319