

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap

1037 Budapest, Montevideo utca 10..

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2022.12.31.

Éves beszámolóhoz

Budapest, 2023.05.23.

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: 2022.01.01-2022.12.31

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.

Az Alap tagjainak adatai: EDITUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1037 Budapest, Montevideo utca 10.

Aláírássra 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.
Céjegyzékszám: 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 2023.05.23.

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

Ingtalanoknál 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)
Ingtalanok					
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)
Ingtalanok					
Gépek, berendezések, felszerelések					
Beruházások					
Összesen	0	0	0	0	0

e Ft.

<i>Ingtalanok</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	
	2021	2022
Beta Tower Kft. tulajdoni részesedés	925 204	1 420 661
Beta Tower Kft. tartósan adott kölcsön	0	362 400
Összesen	925 204	1 783 061

Követelések:

	eFt	
	2021	2022
Beta Tower Kft. kölcsön	370 400	0
AFA követelés	232	351
Egyéb követelés	200	25
Összesen	370 832	376

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

Az Alap 2022-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>	2021.12.31	2022.12.31
Erste Pénzforgalmi számla HUF	569	488
Összesen:	569	488

Az Alap pénztári forgalmat nem folytat.

Időbeli elhatárolások

		eFt.-	
<i>Aktív időbeli elhatárolás</i>	<i>Megnevezés</i>	2021.12.31	2022.12.31
<i>bevételek</i>	Kölcsön kamata	63 831	66 422
Összesen		63 831	66 422

		eFt.-	
<i>Passzív időbeli elhatárolás</i>	<i>Megnevezés</i>	2021.12.31	2022.12.31
<i>költség</i>	Felügyeleti díj	79	197
<i>költség</i>	Könyvelés, mérlegkészítés díja	53	56
<i>költség</i>	Könyvvizsgálat díja	200	200
Összesen		332	453

Saját tőke

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

e Ft.-

	2021.12.31	2022.12.31
Induló tőke	1 054 215	1 419 132
Visszav.bef.jegyek bevon.értékkül.	0	0
Bef-i jegyek árf.különbözete	229 635	414 718
Értékelési különbség tartaléka	0	0
Előző évek eredménye	-325 505	75 041
Üzleti év eredménye	400 547	-59 430
Összesen	1 358 892	1 849 461

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 képviselete és a pénzforgalmi szemlélet érvényesül.

2022. december 31-én a saját tőke értéke **-367 360 eFt**-tal volt kevesebb a nettó eszközértéknél, mely eltérés az alábbi eltérésekkel indokolható (részletes kimutatást lásd a táblázatban):

Adatok HUF-ban

Főkönyv	Megnevezés	NEÉ 2022.12.31.	FŐKÖNYV 2022.12.31.	Eltérés
	Részesedés Beta Tower Kft.	1 160 786 936	1 420 661 127	259 874 191
	Egyéb követelések	1 056 403 000	429 197 693	-627 205 307
	Banki egyenlegek	487 840	487 840	0
	Kötelezettségek	-856 000	-884 918	-28 918
Összesen		2 216 821 776	1 849 461 742	-367 360 034

Főkönyv	Megnevezés	NEÉ 2022.12.31.	FŐKÖNYV 2022.12.31.	Eltérés
4116	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 216 821 776	1 419 132 391	-367 360 034
	Bef. jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete		414 717 609	
4131	Eredménytartalék		75 041 354	
	Adózott eredmény 2022		-59 429 612	
Összesen		2 216 821 776	1 849 461 742	-367 360 034

Rövid lejáratú kötelezettségek

eFt

Rövid lejáratú kötelezettségek	2021.12.31	2022.12.31
Szállítók	1 100	151
Egyéb kötelezettség	113	282
Összesen	1 213	433

Külföldi pénzürtékre szóló köt.	2021.12.31	2022.12.31
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	2021.12.31	2022.12.31
Erste Bank Hungary Zrt.	100	151
Editus Befektetési Alapkezelő Zrt.	1 000	0
Összesen	1 100	151

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések:

Értékesítés nettó árbevétele az Alap főbb tevékenységei szerinti bontásban:

e Ft.

Tevékenységi kör	2021.év	2022.év
Ingatlan értékesítés		
Bérleti díj		
Üzemeltetési ktg.		
Továbbszáml. közüzemi díjak		
Egyéb szolgáltatás		
Összesen	0	0

Egyéb bevételek:

e Ft.

Tevékenységi kör	2021.év	2022.év
Kerekítés		1
Összesen	0	1

Kiegészítő melléklet

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

<i>Megnevezés</i>	2021.év	2022.év	e Ft.
Alapkezelői díj	12 000		12 000
Ügyvédi ktg.	494		456
Könyvvizsgálati díj	200		200
Letétkezelési díj	1 200		1 550
Értékbecslés díja	440		800
Könyvelési díj	544		361
Felügyeleti díj	311		676
Bankköltség	78		23
Egyé igénybevett szolg.	81		409
Összesen	15 348		16 475

Egyéb ráfordítások:

<i>Megnevezés</i>	2021.év	2022.év	e Ft.
Befektetési Alapok különadója	442		966
Egyéb ráfordítás	0		0
Összesen	442		966

Pénzügyi műveletek bevételei:

<i>Megnevezés</i>	2021.év	2022.év	e Ft.
Kölcsön kamata	13 040		12 553
Kapott osztalék, részesedés	587 445		0
Összesen	600 485		12 553

Pénzügyi műveletek ráfordításai:

<i>Megnevezés</i>	2021.év	2022.év	e Ft.
Fizetendő kölcsön kamata	3 352		0
Tulajdoni részesedést jelentő befektetés utáni értékvesztés	70 796		54 543
Összesen	74 148		54 543

A befektetési jegyek után 2022-ben nem került hozam kifizetésre.

III. Mutatószámok

Vagyoni helyzet mutatószámai

<i>Befektetett eszközök aránya</i>	<i>2021.év</i>	<i>2022.év</i>
Befektetett eszközök / Összes eszköz	68,01%	96,36%

<i>Forgó eszközök aránya</i>	<i>2021.év</i>	<i>2022.év</i>
Forgó eszközök / Összes eszköz	27,3%	0,05%

<i>Saját tőke aránya</i>	<i>2021.év</i>	<i>2022.év</i>
Saját tőke / Összes forrás	99,89%	99,95%

<i>Forgóeszközök aránya a saját tőkéhez</i>	<i>2021.év</i>	<i>2022.év</i>
Forgó eszközök / Saját tőke	27,33%	0,05%

<i>Saját tőke-induló tőke aránya</i>	<i>2021.év</i>	<i>2022.év</i>
Saját tőke / Induló tőke	1,289	1,303

Pénzügyi helyzet mutatószámai

<i>Készpénz likviditási mutató</i>	<i>2021.év</i>	<i>2022.év</i>
Likvid pénzeszk. /Rövid lej. Köt.	0,4691	1,127

<i>Likviditási mutató</i>	<i>2021.év</i>	<i>2022.év</i>
Forgóeszközök / Rövid lej. Köt.	306,18	199,54

A jövedelmezőség mutató

<i>Árbevétel arányos saját tőke</i>	<i>2021.év</i>	<i>2022.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%

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap

Cash flow-kimutatás

A tétel megnevezése	2021.12.31	2022.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)	-49 453	-550 081
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül)	+,- 86 587	-59 430
2. Elszámolt amortizáció	+	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+,- 70 796	54 543
4. Elszámolt értékelési különbözet	+,-	0
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+,-	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	+,-	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	+,-	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása	+,-	0 -912 401
9. Forgóeszközök állományváltozása (ingatlan, pénzeszköz és értékpapír nélkül)	+,- 14 114	370 457
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,- 104	-780
11. Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,-	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	+,- -13 040	-2 591
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	+,- -34 840	121
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14.-16. sorok)	-76 514	0
14. Ingatlanok Beszerzése	-	0
15. Ingatlanok eladása	+	0
16. Befolyt bérleti díjak	+	0
17. Értékpapírok beszerzése	-	-677 000
18. Értékpapírok eladása beváltása	+	0
19. Kapott hozamok	+	600 486
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-24. sorok)	124 648	550 000
20. Befektetési jegy kibocsátás	+	680 000 550 000
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0
22. Befektetési jegy visszavásárlás	-	0
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-110 000
24. Hitel és kölcsön felvétele	+	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése	-	-442 000
26. Hitel és kölcsön után fizetett kamat	-	-3 352
IV. Pénzeszközök változása (+,-I. +,-II. +,-III. sorok)	+,- -1 319	-81