

**PROFUND Investments
Ingatlanfejlesztő
Alap**

**FÜGGETLEN
KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

**2022. évi
Éves beszámolóhoz**

*Készítette:
Eng.szám:
Készült:*

*Németh és Társa KFT
MKTK 000239
2023. május hó*

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztem a **Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap (1051 Budapest Hercegprímás utca 12)** 2022. évi Éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1850347 E Ft, az adózott eredmény 59430 E Ft veszteség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt Éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2022. 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 összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a társaságtól 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 megfelelek(ünk) az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap** 2022. évi üzleti jelentéséből, éves jelentésből és portfólió jelentésből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az Éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az Éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az Éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem 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.

Véleményem szerint a **Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap** 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap** 2022. évi Éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

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 Alap a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvételegye 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során céltom 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 véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak 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 ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott Éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az Éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerezek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közvételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló Éves beszámoló 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 vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben

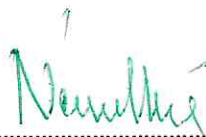
fel kell hívnom a figyelmet az Éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékelem az Éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az Éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2023. május 23

 **Németh és Társa**
 Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.
 1104. Budapest Mádi u. 133. Adószám: 10611333201
 MKVK 000239 Cím: 01-09-07873
 Némethné Futás Csilla ügyvezető

Németh és Társa KFT
 1104.Bpest, Mádi u. 133.
 MKVK 000239



Némethné Futás Csilla
 Bejegyzett könyvvizsgáló
 MKVK 003802

Némethné Futás Csilla
 könyvvizsgáló és adótanácsadó
 MKVK 003802 165/PT-A/99

1222-14

MNB nyilvántartási száma

H-EN-III/474/2017

MNB engedély száma

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap

a vállalkozás megnevezése

1037 Budapest Montevideo utca 10. 2. emelet

a vállalkozás címe

Éves beszámoló

2022.december 31.

üzleti évről

Kelt: 2023.05.23

A befektetési alap képviselőiben:
Kornis Gábor és Kiszely Ada
az Igazgatóság tagjai
EDITUS Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

P.H.

1222-14

MNB nyilvántartási száma

H-EN-III/474/2017

MNB engedély száma

Az üzleti év mérlegfordulónapja:

1 3

2022.december 31.

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap
ÉVES BESZÁMOLÓ MÉRLEGE
Források (passzívák)

adatok eFt

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021.12.31	Előző évek módosításai	2022.12.31
a	b	c	d	e
33.	E. Saját tőke	1 358 892	0	1 849 461
34.	I. Indulótőke	1 054 215		1 419 132
35.	1. kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	1 054 215		1 419 132
36.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0		0
37.	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	304 677		430 329
38.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0		0
39.	2. Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete	229 635		414 718
40.	3. Értékelési különbözet tartaléka	0		0
41.	4. Előző évek eredménye	-325 505		75 041
42.	5. Üzleti év eredménye	400 547		-59 430
43.	F. Céltartalékok	0	0	0
44.	G. Kötelezettségek	1 213	0	433
45.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
46.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 213		433
47.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
48.	H. Passzív időbeli elhatárolások	332	0	453
49.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (D+E+F+G)	1 360 437	0	1 850 347

Kelt: 2023.05.23

A befektetési alap képviselőiben:
Kornis Gábor és Kiszely Ada
az Igazgatóság tagjai
EDITUS Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

P.H.

1222-14

MNB nyilvántartási száma

H-EN-III/474/2017

MNB engedély száma
Az üzleti év mérlegfordulónapja:

2 1

2022.december 31.

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap
ÉVES BESZÁMOLÓ EREDMÉNYKIMUTATÁSA

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	2021.12.31	Előző évek módosításai	2022.12.31
a	b	c	d	e
01.	I. Értékesítés nettó árbevétele	0		0
02.	II. Egyéb bevételek	0		1
03.	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
04.	IV. Működési költségek	15 348		16 475
05.	V. Egyéb ráfordítások	443		966
06.	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	600 486		12 553
07.	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	74 148		54 543
08.	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	110 000		0
09.	IX. Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	400 547		-59 430

Kelt: 2023.05.23

P.H.

A befektetési alap képviselőjében:
Kornis Gábor és Kiszely Ada
az Igazgatóság tagjai
EDITUS Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

