

EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.
1037 Budapest, Montevideo utca 10. 2. em.

Thematic Properties Ingatlanalap (Alap)

Kiegészítő melléklet

2022.12.31.

1. Általános információk a beszámolóhoz

1.1. Bemutató

Az Alap teljes neve:	Thematic Properties Ingatlanalap (2017. évben az Alap neve megváltozott, korábbi elnevezése: Shopping Mall Invest Ingatlanalap volt)
MNB engedélyszáma:	H-KE-III-627/2016.
Lajstromozási száma:	1222-12
MNB nyilvántartásba vétel kelte:	2016.08.23.
Az Alap kezelője:	EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1037 Budapest, Montevideo utca 10. 2. em.
Mérleg fordulónapja:	2022.12.31
Mérleg készítés időpontja:	2023.05.24.
Letétkezelő:	Erste Bank Hungary Zrt. 1138 Budapest Népfürdő u. 24-26.
Könyvvizsgáló:	Juhász Péter (kamarai tagsági szám: 007296) Focus Audit and Advisory Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1139 Budapest, Váci út 87. II/20., nyilvántartási szám: 004233)

Az éves beszámoló a 2000. évi C. törvény - a számvitelről és a 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól figyelembevételével készült.

Egyéb tájékoztató információ: Az Alap kezelője 2018. január 15-ig az Indotek-Investments Alapkezelő Zrt. (címe: 1148 Budapest, Kerepesi út 52.) volt.

1.2. A beszámoló közreműködői

A beszámoló elkészítésével, a számviteli feladatok irányításával megbízott személy mérlegképes könyvelői képesítéssel bír, a nyilvántartásba vételt végző szervezet által vezetett könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában szerepel, a tevékenység ellátására jogosító engedéllyel (igazolvánnyal) rendelkezik. A beszámoló elkészítéséért felelős személy neve, címe, regisztrációs száma: A Bergmann Könyvelő Iroda alkalmazottjaként: Kiss József Tamás (PM regisztrációs szám:132439)

2. A számviteli politika alkalmazása

2.1. Értékcsökkenési leírás elszámolása

Értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értékcsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban - havonta kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értékcsökkenését, mely a kivezetéskor elszámolásra kerül. Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

3.1. A mérleg tagolása

Új tételek a mérlegben

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új mérlegtételek szerepelnek: az Immateriális javakon belül a Vagyoni értékű jogok.

Tételek tovább tagolása a mérlegben

A mérleg tételei tovább tagolásának lehetőségével a Thematic Properties Ingatlanalap a tárgyidőszakban nem élt.

3.2. Mérlegen kívüli tételek

Egyéb lényeges mérlegen kívüli tételek

A Thematic Properties (Alap) pénzügyi helyzetének megítéléséhez szükséges, lényeges kockázatot vagy előnyt jelentő - mérlegen kívüli vagy a mérlegben nem szereplő további, a számviteli törvény által külön bemutatni nem rendelt, de bemutatást kívánó - tételek és megállapodások nincsenek.

3.3. Eszközök

3.3.1. Befektetett eszközök

Az Alap 2022.12.31-én az alábbi immateriális javakkal rendelkezett:

Mérlegétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Vagyoni értékű jogok	28 000	0	0	0	28 000
Immateriális javak összesen	28 000	0	0	0	28 000

Terv szerinti értékcsökkenés alakulása

A tárgyévben terv szerinti értékcsökkenési leírás elszámolására az alábbiak szerint került sor:

Halmazott értékcsökkenés alakulása

Mérlegétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Vagyoni értékű jogok	19 746	5 600	0	0	25 346
Immateriális javak összesen	19 746	5 600	0	0	25 346

Az Alap 2022.12.31-én az alábbi tárgyi eszközökkel rendelkezett:

Bruttó érték alakulása

Mérlegétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 585 000	0	0	0	3 585 000
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	39 963	1 462	0	0	41 425
Tárgyi eszközök összesen	3 624 963	1 462	0	0	3 626 425

Terv szerinti értékcsökkenés alakulása

A tárgyévben terv szerinti értékcsökkenési leírás elszámolására az alábbiak szerint került sor

Halmozott értékcsökkenés alakulása

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Ingatlanok és jogok	463 153	102 388	0	0	565 541
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	23 561	4 367	0	0	27 928
Tárgyi eszközök összesen	486 714	106 755	0	0	593 469

A beruházások nyitó állománya 0 e Ft volt, a tárgyévi záró állomány 0 e Ft.

Ingatlanok értékelési különbözetének alakulása

A tárgyévben az értékelési különbözet elszámolására az alábbiak szerint került sor:

Ingatlanok értékelési különbözetének alakulása

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Ingatlanok és jogok	1 117 953	0	21 712	0	1 096 241
Tárgyi eszközök összesen	1 117 953	0	21 712	0	1 096 241

A Tárgyi eszközök között 2022.12.31-én az Alap teljes egészében a Max City Lakberendezési Üzletházhoz kapcsolódó értéket mutatja ki:

<i>adatok 1000 HUF-ban</i>			
Ingatlan megnevezése	Típusa	Beszerezési érték	Piaci érték 2022.12.31.
Max City Lakberendezési Üzletház	bérbeadási célú ingatlan	3 500 000	4.115.700
Tárgyi eszközök összesen		3 500 000	4.115.700

A kereskedelmi ingatlan értéke a nettó eszközérték kimutatásban 4.842.000 e Ft, mely a beszámolóban szereplő ingatlan értékétől 726.300 e Ft-tal tér el, melynek oka, hogy az ingatlan értékbecslési szakvéleményben meghatározott értékek közül a beszámolóban a likvidációs érték lett figyelembe véve, (4.115.700 e Ft.), a nettó eszközérték számításánál pedig az egyeztetett végső forgalmi érték alapján számították az ingatlan értékét.

Befektetett pénzügyi eszközök

A Thematic Properties Ingatlanalap a fordulónapon befektetett pénzügyi eszközökkel nem rendelkezett.

3.3.2. Forgóeszközök

Készletek

Az Alap a tárgyidőszakban készlettel nem rendelkezett.

Követelések alakulása

A követelések és a kapcsolódó értékvesztések alakulását mutatja be mérlegtételenként az alábbi táblázat:

Jogcím (1000HUF)	Eredeti érték	Könyvszerinti érték	Tárgyidőszaki értékvesztés		Halmozott értékvesztés
			elszámolás	visszairás	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	121 904	121 904	22 109	6 993	60 994
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0	0	0	0	0
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0
Váltókövetelések	0	0	0	0	0
Egyéb követelések	12 374	12 374	0	0	0
Követelések összesen	134 278	134 278	22 109	6 993	60 994

Pénzeszközök

Az Alap Erste és Oberbank Banknál vezetett folyószámláinak fordulónapi egyenlege 172 837 e Ft. A házi pénztárral az Alap nem rendelkezett.

3.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

A bevételek aktív időbeli elhatárolásának jelentősebb összegei, és azok időbeli alakulása az alábbi:

Visszahatárolt bevételek alakulása		
Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Hulladék értékesítés bevétele	0	9
Marketing díj bevétel	49	0
Bérelti díj	615	0
Áram, víz-,csatornadíj, gázdíj, egyéb fennt. bevétel elh.	16 945	35 001
Összesen:	17 609	35 010

Elhatárolt költségek és ráfordítások

Az aktív időbeli elhatárolásként kimutatott költségek és ráfordítások jelentősebb összegei, és azok alakulása az alábbi:

Elhatárolt ráfordítások alakulása		
Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Felületbérelti díj	0	278
Internet	0	40
Rendszerhasználati díj	0	144

Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Vagyonsbiztosítás	196	180
Egyéb költségek, hirdetés	75	2 431
Összesen:	271	3 073

3.4. Források

3.4.1. Saját tőke

Az Alap saját tőkéje két részből áll: az indulótőkéből és a tőkenövekményből. Indulótőkeként az Alap a befektetési jegyek össznévértékét és egyben darabszámát mutatja ki.

A kibocsátott befektetési jegyek névértéke 1 Ft.

2022. évben 237.029.874 db befektetési jegy került kibocsátásra.

A tőkenövekmény a tárgyevi eredményből és az értékelési különbözet tartalékból áll.

A Saját tőkében bekövetkezett változások az alábbi táblázatban kerültek bemutatásra:

Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Növekedés	Csökkenés	Záró
I. Indulótőke összesen	500 000	237 030	0	737 030
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	500 000	237 030	0	737 030
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0	0
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény) összesen	673 807	1 104 645	129 830	1 648 622
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	0	0	0	0
2. Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékülönözete	0	754 970	0	754 970
3. Értékelési különbözet tartaléka	1 117 953	0	21 712	1 096 241
4. Előző évek eredménye	-336 030	0	108 118	-444 148
5. Üzleti év eredménye	-108 116	349 675		241 559
E. Saját tőke	1 173 807	1 341 675	129 830	2 385 652

Értékelési tartalék jelentős tételei

A mérlegben szereplő értékelési tartalékok közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Értékelési tartalék jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	1 096 241

3.4.2 Céltartalékok

Az Alap 2022. évben céltartalékot nem képzett.

3.4.3. Kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek

A mérlegben szereplő kötelezettségek közül, az alábbiak tekinthetők rövid lejáratú kötelezettségnek:

Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Vevői kauciók	98 938	97 258
Szállítói tartozások	3 836	9 490
Adó és járulékkötelezettségek	9 295	11 468
Engedményezésből származó kötelezettség	1 392 680	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	7 750	3 244
Összesen:	1 512 499	121 460

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

A mérlegben szereplő kötelezettségek közül, az alábbiak hátralévő futamideje több mint öt év.

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

Jogcím	Hátralévő futamidő (év)	Összeg (1000HUF)
Central Finance Zrt.	0	0
Oberbank AG	10	1 750 021
Összesen:	10	1 750 021

Hosszú lejáratú kötelezettségek - kezelésbe vett eszközökre

A mérlegben törvényi rendelkezés illetve felhatalmazás alapján kezelésbe vett, az állami vagy önkormányzati vagyon részét képező eszköz nem szerepel, így ahhoz kapcsolódóan egyéb hosszú lejáratú kötelezettség sem került kimutatásra.

Biztosított kötelezettségek

A mérlegben kimutatott tárgyévi kötelezettségek között az Oberbank AG-vel szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettség zálogjoggal biztosított az Alap tulajdonában lévő Max City Lakberendezési Üzletház terhére.

Kapottnál nagyobb összegben visszafizetendő kötelezettségek

A tárgyévi kötelezettségek között olyan kötvénykibocsátás miatti tartozás, váltótartozás vagy egyéb kötelezettség nincs, ahol a visszafizetendő összeg nagyobb a kapott összegnél.

3.4.4 Passzív időbeli elhatárolások

Elhatárolt bevételek

A bevételek passzív elhatárolásának jelentősebb összegei, és azok időbeli alakulása az alábbi:

Elhatárolt bevételek alakulása

Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Bérleti és szolgáltatási díjak	46 185	52 007
Üzemeltetéssel kapcsolatos bevételek (áram, víz- csatornadíj, gáz, stb.)	131	0
Marketing bevétel	16 645	25 254
Üzemeltetési díj bevétel	20 314	13 850
Összesen:	83 274	91 111

Visszahatárolt költségek, ráfordítások

A passzív időbeli elhatárolásként kimutatott költségek és ráfordítások jelentősebb összegei, és azok időbeli alakulása az alábbi:

Visszahatárolt ráfordítások alakulása

Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Könyvvizsgálat díja	700	700
Alapkezelési díj	2 254	3 863
Hirdetés	1 059	2 347
Befektetési alap különadója	0	0
MNB felügyeleti díj	0	0
Beszámoló készítési díj	262	262
Tárgyvetet terhelő, de még ki nem fizetett hozam	0	0
Ügyvédi díj	36	651
Biztosítási díj	0	0
Tanácsadási díj	938	614
Üzemeltetéssel kapcsolatos költségek	15 756	57 653
Kamatráfordítás elhatárolás	173 804	0
Egyéb költségek	5 430	1 721
Összesen:	200 239	67 811

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Bevételek alakulása és megoszlása

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	980 330	96,80	1 166 305	92,83
Aktivált saját teljesítményérték	0	0,0	0	0
Egyéb bevételek	32 442	3,20	18 834	1,50
Pénzügyi műveletek bevételei	3	0,00	71 259	5,67
Bevételek összesen	1 012 775	100,00	1 256 398	100,00

Az Alapnál 2022.évben a pénzügyi ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	46 553
Fizetett hozam	250 000
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	23 084

Működési költségek alábbiak szerint alakultak:

Működési költségek alakulása és megoszlása

Működési költségek	Előző év		Tárgyév	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Alapkezelői díj	24 849	5,11%	35 465	5,63%
Letétkezelői díj	0	0,00%	0	0,00%
Könyvvizsgálati díj	1 009	0,21%	1 009	0,16%
Felügyeleti díj	0	0,00%	0	0,00%
Könyvelési költség	1 675	0,34%	1 873	0,30%
Ügyvédi díjak	1 629	0,33%	2 287	0,36%
Illetékek	917	0,19%	860	0,14%
Ingatlanok rezsi költségek	33 268	6,84%	33 617	5,33%
Ingatlanok továbbszámlázott költségek	90 661	18,64%	153 322	24,32%
Karbantartási anyag, egyéb költségek	21 502	4,42%	22 469	3,56%
Ingatlan üzemeltetési költségek	28 245	5,81%	34 867	5,53%
Hirdetési díjak	61 881	12,72%	62 769	9,96%
Egyéb bérleti díj	21 966	4,52%	17 626	2,80%
Ingatlan értékbecslés díja	0	0,00%	288	0,05%
Egyéb igénybevett szolgáltatás	15 495	3,19%	14 970	2,37%
Tanácsadó testület (tagdíj)	600	0,12%	600	0,10%
Értékcsökkenési leírás	112 949	23,22%	112 354	17,82%
Biztosítási díj	4 179	0,86%	4 201	0,66%
Egyéb működési költség	65 550	13,48%	131 789	20,91%
Összesen	486 375	100,00%	630 366	100,00%

Az Alapnál 2022. évben nem történt rendkívüli esemény.

Egyéb ráfordítások jelentős tételei

Az egyéb ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgydíjazási tételek tartalma és összegei az alábbiak:

Tétel tartalma (1000HUF)	Összeg
Követelések elszámolt értékvesztése	22 109
Egyéb adók, közterhek, ráfordítások	40 675
Önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	741

5. Egyéb kiegészítések

Az Alap 2022. évben határidős, opciós, swap, értékpapír kölcsönzési, illetve óvadéki REPO ügyleteket nem számolt el.

Az Alap 2022. évben a befektetési jegyek után 250.000.000 Ft hozamot fizetett ki.

Az Alap befektetési jegyei után hozamra és a tőke megóvására ígéretet nem tett.

Nincs az Alap javára kapott, illetve terhére adott fedezet, biztosíték, óvadék, garancia- és kezességvállalás.

Az Alapkezelő vezetése felmérte az ukrán-orosz háborús helyzetnek és a kialakult gazdasági körülményeknek (infláció, devizaárfolyamok-, hozamkörnyezet és energiaárak volatilitása, stb.) az Alap vagyoni és pénzügyi helyzetére, likviditására, működésére, illetve a vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatását. Véleményünk szerint a kialakult piaci körülményeknek az Alap az éves beszámolóban bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetére, valamint működésére nincs közvetlen hatása, a vállalkozás folytatásának elve az Alapnál nem sérül. Az Alap pénzügyi, vagyoni helyzete stabil.

Mérlegfordulónapot követően olyan jelentős esemény, amely az Alap 2022. évi beszámolójára hatással lett volna nem történt.

Budapest, 2023. május 24.

.....
a vállalkozás vezetője

1. sz. melléklet – Portfólió jelentés

	Alap neve, lajstromszáma:	Thematic Properties Ingatlanalap, 1222-12	
	Alapkezelő neve:	EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.	
	Letétkezelő neve:	Erste Bank Nyrt.	
	NEÉ számítás típusa:	T-1 napon számolt	
			adatok Ft-ban
		Tárgynap (T):	12/31/2022
		Saját tőke:	3 115 066 475
		Egy jegyre jutó NEÉ:	4,226513
		Darabszám:	737 029 874
		adatok eFt-ban	
	A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:	Összeg	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK		
I/1.	Hitelállomány (összes)	1 750 020	84,36%
	<i>Hitelező</i>	<i>Futamidő</i>	
	<i>Oberbank</i>	<i>10 év</i>	84%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:	324 361	15,64%
	Alapkezelői díj miatt	3 863	0,19%
	Letétkezelői díj miatt	630	0,03%
	Felügyeleti díj miatt:	280	0,01%
	Könyvvizsgálói díj	1 081	0,05%
	Egyéb költségből eredő kötelezettség	1 017	0,05%
	Egyéb kötelezettség	317 490	15,31%
I/3.	Céltartalékok	0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:	0	0,00%
	Kötelezettségek összesen:	2 074 381	100,00%
II.	ESZKÖZÖK		
II/1.	Folyószámla, készpénz:	172 550	3,33%
II/2.	Egyéb követelés:	174 897	3,37%
II/3.	Lekötött bankbetétek:	0	0,00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:	0	0,00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:	0	0,00%
II/4.	Értékpapírok:	0	0,00%
II/5.	Ingatlanok, tárgyi eszközök:	4 842 000	93,30%
	<i>Típus, cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Beszerezési ár (Ft)</i>
			<i>Piaci érték (Ft)</i>

"Max City" Lakberendezési Üzletház				
Törökbálint – út 3301/3.	3301/3	6 917 977	13 022 374	
Törökbálint – Telek 3301/8.	3301/8	468 486 000	661 407 266	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/1	206 624 166	282 932 788	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/10	127 754 031	174 935 027	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/11	41 501 309	56 828 208	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/12	233 007 351	319 059 579	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/13	112 753 557	154 394 711	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/14	191 682 518	262 473 022	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/15	92 855 871	127 148 585	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/16	164 814 023	225 681 690	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/17	121 165 587	165 913 398	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/18	79 267 207	108 541 475	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/19	162 240 413	222 157 617	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/2	137 386 687	188 125 132	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/20	69 869 852	95 613 763	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/3	140 945 623	192 998 423	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/4	255 302 172	349 588 128	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/5	231 919 082	317 569 399	

	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/6</i>	<i>138 239 656</i>	<i>189 293 111</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/7</i>	<i>197 256 223</i>	<i>270 105 159</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/8</i>	<i>191 756 050</i>	<i>262 573 709</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/9</i>	<i>147 254 646</i>	<i>201 637 438</i>	
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			-	0,00%
	Eszközök összesen:			5 189 447	100,00%

2. sz. melléklet

Thematic Properties Ingatlanalap

Cash flow-kimutatás

A tétel megnevezése	2021	2022
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)	-338 885	-1 984 729
1. Tárgyévi eredmény	+,- 624 284	-628 193
2. Elszámolt amortizáció	+ 112 949	112 354
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+/- -6 268	15 116
4. Elszámolt értékelési különbözet	+,- 219 687	-21 713
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+,- 0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	+,- 0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének eredménye	+,- 0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása	+,- -107 858	20 251
9. Forgóeszközök állományváltozása	+,- -4 924	-57 944
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,- 18 067	-1 391 039
11. Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,- 0	-62 572
12. Aktív időbeli elhatárolások változása	+,- -2 756	-20 202
13. Passzív időbeli elhatárolások változása	+,- 56 502	49 213
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14.-16. sorok)	980 332	1 166 305
14. Ingatlanok Beszerzése	- 0	0
15. Ingatlanok eladása	+ 0	0
16. Befolyt bérleti díjak	+ 980 332	1 166 305

17. Értékpapírok beszerzése	-	0	0
18. Értékpapírok eladása beváltása	+	0	0
19. Kapott hozamok	+	0	0
<hr/>			
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz- változás (17-24. sorok)		-570 847	722 755
<hr/>			
20. Befektetési jegy kibocsátás	+	0	992 000
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlás	-	0	0
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-530 000	-250 000
24. Hitel és kölcsön felvétele	+	0	1 841 721
25. Hitel és kölcsön törlesztése	-	0	-1 640 609
26. Hitel és kölcsön után fizetett kamat	-	-40 847	-220 357
<hr/>			
IV. Pénzeszközök változása (+,- I. +,- II. +,- III. sorok)	+,-	70 600	-95 669
<hr/>			