

# VCRD

## Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap

---

MNB nyilvántartási szám: 1221-30

Statisztikai számjel: 18944950-6430-915-01

### Éves beszámoló

A 2022. december 31-én végződő évre

A könyvvizsgálói jelentéssel együtt.

VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap  
Mérleg a 2022. december 31-én végződő évre

## Mérleg

adatok EUR-ban

| A tétel megnevezése                                                 | 2021.12.31       | Előző évek<br>módosításai | 2022.12.31        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>MÉRLEG - ESZKÖZÖK</b>                                            |                  |                           |                   |
| <b>A. Befektetett eszközök</b>                                      | <b>3 369 270</b> | <b>0</b>                  | <b>20 126 243</b> |
| <b>I. Tárgyi eszközök</b>                                           | <b>3 369 270</b> | <b>0</b>                  | <b>3 585 000</b>  |
| 1. Ingatlanok                                                       | 3 369 270        | 0                         | 3 451 162         |
| 2. Ingatlanok értékelési különbözete                                | 0                | 0                         | 133 838           |
| 3. Gépek, berendezések, felszerelések                               | 0                | 0                         | 0                 |
| 4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési<br>különbözete     | 0                | 0                         | 0                 |
| 5. Beruházások                                                      | 0                | 0                         | 0                 |
| 6. Beruházásokra adott előlegek                                     | 0                | 0                         | 0                 |
| <b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>                            | <b>0</b>         | <b>0</b>                  | <b>16 541 243</b> |
| 1. Hosszú lejáratú bankbetétek                                      | 0                | 0                         | 0                 |
| 2. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok                   | 0                | 0                         | 16 541 243        |
| <b>B. Forgóeszközök</b>                                             | <b>181 575</b>   | <b>0</b>                  | <b>1 831 750</b>  |
| <b>I. Készletek</b>                                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>                  | <b>0</b>          |
| 1. Ingatlankészletek                                                | 0                | 0                         | 0                 |
| 2. Ingatlankészletek értékelési különbözete                         | 0                | 0                         | 0                 |
| <b>II. Követelések</b>                                              | <b>52 954</b>    | <b>0</b>                  | <b>90 856</b>     |
| 1. Követelések                                                      | 52 954           | 0                         | 90 856            |
| 2. Követelések értékvesztése (-)                                    | 0                | 0                         | 0                 |
| 3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési<br>különbözete | 0                | 0                         | 0                 |
| 4. Forintkövetelések értékelési különbözete                         | 0                | 0                         | 0                 |
| <b>III. Értékpapírok</b>                                            | <b>0</b>         | <b>0</b>                  | <b>0</b>          |
| 1. Értékpapírok                                                     | 0                | 0                         | 0                 |
| 2. Értékpapírok értékelési különbözete                              | 0                | 0                         | 0                 |
| a) kamatokból, osztalékból                                          | 0                | 0                         | 0                 |
| b) egyéb                                                            | 0                | 0                         | 0                 |
| <b>IV. Pénzeszközök</b>                                             | <b>128 621</b>   | <b>0</b>                  | <b>1 740 894</b>  |
| 1. Pénzeszközök                                                     | 128 621          | 0                         | 1 740 894         |
| 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete                       | 0                | 0                         | 0                 |
| <b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>                               | <b>395</b>       | <b>0</b>                  | <b>177</b>        |
| 1. Aktív időbeli elhatárolások                                      | 395              | 0                         | 177               |
| 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)                    | 0                | 0                         | 0                 |
| <b>D. Származékos ügyletek értékelési<br/>különbözete</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>                  | <b>0</b>          |
| <b>Eszközök összesen</b>                                            | <b>3 551 240</b> | <b>0</b>                  | <b>21 958 170</b> |

Budapest, 2023. május 31.

.....  
a vállalkozás vezetője

VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap  
Mérleg a 2022. december 31-én végződő évre

| A Tétel megnevezése                                                               | 2021.12.31       | Előző évek<br>módosításai | 2022.12.31        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>MÉRLEG - FORRÁSOK</b>                                                          |                  |                           |                   |
| <b>E. Saját tőke</b>                                                              | <b>569 327</b>   | <b>0</b>                  | <b>20 035 463</b> |
| <b>I. Indulótőke</b>                                                              | <b>558 056</b>   | <b>41 944</b>             | <b>6 600 000</b>  |
| 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke                                       | 6 058 056        | 41 944                    | 12 100 000        |
| 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)                                | -5 500 000       | 0                         | -5 500 000        |
| <b>II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)</b>                                           | <b>11 271</b>    | <b>-41 944</b>            | <b>13 435 463</b> |
| 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási<br>értékkülönbözete                 | 0                | 197 341                   | 197 341           |
| 2. Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori<br>értékkülönbözete              | -167 740         | -41 944                   | 2 661 903         |
| 3. Értékelési különbözet tartaléka                                                | 0                | 0                         | 6 717 871         |
| 4. Előző év(ek) eredménye                                                         | 22 576           | -197 341                  | -18 330           |
| 5. Tárgyévi eredmény                                                              | 156 435          | 0                         | 3 876 678         |
| <b>F. Céltartalékok</b>                                                           | <b>0</b>         | <b>0</b>                  | <b>0</b>          |
| <b>G. Kötelezettségek</b>                                                         | <b>2 952 567</b> | <b>0</b>                  | <b>1 900 709</b>  |
| <b>I. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                                         | <b>2 919 394</b> | <b>0</b>                  | <b>1 696 702</b>  |
| <b>II. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>                                         | <b>33 173</b>    | <b>0</b>                  | <b>204 007</b>    |
| <b>III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési<br/>különbözete</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>                  | <b>0</b>          |
| <b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>                                           | <b>29 346</b>    | <b>0</b>                  | <b>21 998</b>     |
| <b>Források összesen</b>                                                          | <b>3 551 240</b> | <b>0</b>                  | <b>21 958 170</b> |

Budapest, 2023. május 31.

.....  
a vállalkozás vezetője

## Eredménykimutatás

adatok EUR-ban

| A tétel megnevezése                                      | 2021.12.31     | Előző évek<br>módosításai | 2022.12.31       |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|------------------|
| <b>EREDMÉNYKIMUTATÁS</b>                                 |                |                           |                  |
| <b>I. Értékesítés nettó árbevétele</b>                   | <b>158 947</b> | <b>0</b>                  | <b>441 459</b>   |
| <b>II. Egyéb bevételek</b>                               | <b>3 114</b>   | <b>0</b>                  | <b>3 811</b>     |
| <b>III. Eladott áruk beszerzési értéke</b>               | <b>0</b>       | <b>0</b>                  | <b>0</b>         |
| <b>IV. Működési költségek</b>                            | <b>112 413</b> | <b>0</b>                  | <b>245 356</b>   |
| <b>V. Egyéb ráfordítások</b>                             | <b>4 345</b>   | <b>0</b>                  | <b>8 068</b>     |
| <b>VI. Pénzügyi műveletek bevételei</b>                  | <b>123 289</b> | <b>0</b>                  | <b>3 832 010</b> |
| <b>VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>              | <b>121 587</b> | <b>0</b>                  | <b>147 178</b>   |
| <b>VIII. Fizetett, fizetendő hozamok</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>                  | <b>0</b>         |
| <b>IX. Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)</b> | <b>156 435</b> | <b>0</b>                  | <b>3 876 678</b> |

Budapest, 2023. május 31.

.....  
a vállalkozás vezetője

## Kiegészítő melléklet

### 1 Az Alap bemutatása

A VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban „Alap”):

|                           |                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| székhelye:                | 1037 Budapest, Montevideo u. 10. 2. em. |
| adószáma:                 | 18944950-2-41                           |
| statisztikai számjele:    | 18944950-6430-915-01                    |
| MNB nyilvántartási száma: | 1221-30                                 |

Az Alapot a Magyar Nemzeti Bank 2017. november 22-én vette nyilvántartásba, mint a HU0000719844 ISIN azonosítójú befektetési jegyek kibocsátása és azok zártkörű forgalomba hozatala útján létrehozott, nyílt végű, alternatív befektetési alapként harmonizált, szakmai és lakossági befektetőknek forgalmazott, határozatlan futamidejű ingatlan befektetési alapként. Az Alap határozatlan futamidővel alakult. Az Alap alapkezelési tevékenysége 2018. június 20. napjával átadásra került az Adventum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint átadó alapkezelő részéről az EDITUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint átvevő alapkezelő részére.

A számviteli törvény alapján a Társaság könyvvizsgálata kötelező, a könyvvizsgáló adatai:

A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája: Focus Audit and Advisory Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

|                                                                 |                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma:          | 004233                  |
| Természetes személy könyvvizsgáló neve:                         | Popovicsné Palócz Mária |
| Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma: | 000593                  |

A 2022. évi könyvvizsgálat díja: 800.000 HUF + ÁFA

A könyvvizsgáló a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (a továbbiakban „kbftv.”) szerint a zártkörű alapokra vonatkozó könyvvizsgálói feladatokat látja el.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „Számviteli tv.”) 151. § (1) bekezdése alapján a 150. § (2) bekezdése szerinti könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításával, vezetésével, az éves jelentés elkészítésével megbízott társaság, könyvviteli szolgáltatásért felelős személy:

|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Társaság neve: | Bergmann Könyvelő Iroda Kft. |
| Adószáma:      | 13466022-4-41                |
| Címe:          | 1138 Budapest, Váci út 186.  |

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Személy neve:        | Kiss József Tamás |
| Regisztrációs száma: | 132439            |

VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap  
Kiegészítő melléklet a 2022. december 31-én végződő évre

---

Az Alapkezelő, mint Befektetési Alapkezelő társaság:

|                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| Neve:               | EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.       |
| Címe:               | 1037 Budapest, Montevideo utca 10.       |
| Cégjegyzék száma:   | 01-10-049399                             |
| Adószáma:           | 26084367-2-41                            |
| Igazgatósági tagok: | Kornis Gábor<br>Papp Ádám<br>Kiszely Ada |

Az Alapkezelő által kezelt további Alapok az üzleti év során:

|                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Neve:                     | Thematic Properties Ingatlanalap     |
| Címe:                     | 1052 Budapest, Hercegprímás utca 12. |
| MNB nyilvántartási száma: | 1222-12                              |

|                           |                                                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------|
| Neve:                     | EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalap |
| Címe:                     | 1037 Budapest, Montevideo utca 10.                     |
| MNB nyilvántartási száma: | 1222-32-1                                              |

|                           |                                                                |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Neve:                     | EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja |
| Címe:                     | 1037 Budapest, Montevideo utca 10.                             |
| MNB nyilvántartási száma: | 1222-39-1                                                      |

|                           |                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------|
| Neve:                     | Greenhall Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap |
| Címe:                     | 1037 Budapest, Montevideo utca 10.           |
| MNB nyilvántartási száma: | 1222-55                                      |

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Neve:                     | Main Street Ingatlanfejlesztő Alap |
| Címe:                     | 1037 Budapest, Montevideo utca 10. |
| MNB nyilvántartási száma: | 1222-11                            |

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| A letétkezelő neve:       | Erste Bank Hungary Zrt. |
| A forgalmazó neve:        | Erste Bank Hungary Zrt. |
| Az ingatlanértékelő neve: | Bering Stúdió Kft.      |

Az éves beszámoló aláírására az Alapkezelő képviselőjében Kornis Gábor és Kiszely Ada jogosult.

Mérlegforduló napot követő jelentős esemény:

Az Alapkezelő megítélése alapján nem azonosítható be olyan esemény, bizonytalanság, amely az Alap 2022-es üzleti évről készült éves beszámolóban bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetre jelentős hatással lenne. Az Alap esetében a vállalkozás folytatásával kapcsolatban nem merült fel kétely.

Egyéb kiegészítések:

Az Alapkezelő vezetése felmérte az ukrán-országi konfliktusnak az Alap vagyoni és pénzügyi helyzetére, likviditására, működésére, illetve a vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatását. Véleményünk szerint a kialakult piaci körülményeknek az Alapnak az éves beszámolóban bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetére, valamint működésére nincs közvetlen hatása, a vállalkozás folytatásának elve az Alapnál nem sérül.

## 2 Számviteli Politika

Az Alap könyveit és nyilvántartását a jelenleg hatályos 2000. évi C. számviteli törvényben (a továbbiakban a "Számviteli törvény"), és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően vezeti, továbbá éves jelentését a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (továbbiakban „Kbftv.”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet (továbbiakban a „Kormányrendelet”) előírásaival összhangban állította össze. Az eszközök és kötelezettségek értékelési és elszámolási szabályai a Kormányrendelet 7. § előírásai szerint kerültek kialakításra.

Lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a felhasználók döntéseit. Ennek megfelelően a mérleg sor vagy eredménykimutatás 50%-át meghaladó összegét minősíti lényegesnek a Társaság.

Az Alap könyveit **euróban** vezeti, éves beszámolóját **euró** devizanemben állítja össze.

Mérleg további tagolása:

2022-ben a „II. Befektetett pénzügyi eszközök” továbbtagolására került sor „Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok” mérlegtétellel, ahol a határozott futamidejű befektetési alapok által kibocsátott befektetési jegyek kerülnek kimutatásra.

### 2.1 A mérlegkészítés időpontja

Az éves jelentés fordulónapja 2022. december 31.

Az éves mérleg készítésének időpontja 2023. május 25.

### 2.2 Az eszközök és források minősítésének döntő tényezői, a minősítés eljárási szabályai

Az eszközök és források tagolása és csoportosítása megegyezik a mérleg által felkínált részletezéssel a Kormányrendelet előírásainak megfelelően.

Az Alap az eszközöiről részletes nyilvántartást vezet, az eszközök értékelése az Alap alapkezelési szabályzatának megfelelően történik. A Befektetett eszközök a mérlegben piaci értéken vannak kimutatva, a követelések bekerülési értéken szerepelnek, melyek egyedileg értékeltek, a rossz kintlévőségek a várható megtérülésük mértékéig értékvesztéssel csökkentettek. A kötelezettségek a mérlegben könyv szerinti értéken szerepelnek.

Az értékelési tartalékban kerül kimutatásra az Alap befektetett eszközeinek bekerülési és piaci értéke közötti különbözete, valamint a devizás eszközök és kötelezettségek fordulónapi nem realizált árfolyamkülönbözeteinek elszámolása.

Az Alap jelentősnek minősít minden olyan – ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt – hibát, amely a mérlegfőösszegének 2%-át eléri. Ezen tételek a mérlegben és az eredménykimutatásban külön oszlopban, az előző év adatai mellett kerülnek bemutatásra.

Az Alap 2021.12.31-i fordulónapra készített mérlegében nem a besorolásuknak megfelelően kerültek bemutatásra a megelőző évek befektetési jegy kibocsátásainak és visszaváltásainak névértéket és értékkülönbözetet érintő összegei. A hibának nincs eredményt érintő hatása, csak a saját tőke prezentációját érinti. Az Alap ennek hatását a prudens prezentáció érdekében a középső oszlopban mutatja be.

### **2.3 Az árfolyam-különbözetek elszámolásának rendje**

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes Magyar Nemzeti Bank (MNB) hivatalos devizaárfolyamon kerülnek elszámolásra.

A Társaság az év végi euro érték meghatározásához az MNB devizaárfolyamát veszi alapul az alább felsorolt mérlegtételek esetében:

- a deviza számlán lévő devizakészlet,
- a külföldi pénzürtékre szóló követelések értéke,
- a külföldi pénzürtékre szóló tartozások értéke.

A Társaság a devizában tartott pénzeszközeit átlagáron tartja nyilván.

### **2.4 Az éves jelentésben közölt számviteli információk formája**

Az Alap éves jelentését a Kormányrendelet előírásaival összhangban állítja össze.

|                              |                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|
| A mérleg változata:          | 215/ 2000. (XII. 11) Korm. Rendelet 1.számú melléklet |
| Eredménykimutatás változata: | 215/ 2000. (XII. 11) Korm. Rendelet 2.számú melléklet |
| Cash-flow kimutatás formája: | 215/ 2000. (XII. 11) Korm. Rendelet 4.számú melléklet |



### 3 Mérleg

#### 3.1 Tárgyi eszközök

Az Alap lineáris értékcsökkenési módszert alkalmaz a tárgyi eszközök várható hasznos élettartamának figyelembevételével. A leírási kulcsok és a hasznos élettartamok a következők:

|                            | Leírási kulcs | Becsült hasznos élettartam |
|----------------------------|---------------|----------------------------|
| Egyéb berendezések         | 33.33%        | 3 év                       |
| Bérbeadási célú ingatlanok | 2%            | 50 év                      |

A tárgyi eszközzé minősítés alsó határa 300 EUR. Az értékhatár alatti tárgyi eszközök tekintetében az értékcsökkenési leírás elszámolása egyösszegű, míg az értékhatár feletti eszközök tekintetében lineáris.

Az Alap a tárgyi eszközök között elkülönítetten mutatja ki a tulajdonában álló, a bérbeadás céljából vásárolt ingatlanok, valamint az ingatlanok működtetéséhez, hasznosításához szükséges gépek, berendezések, felszerelések nettó értékét és az értékelési különbözetének összegét.

Az Alap a tárgyi eszközök között kimutatott ingatlanjait az ingatlanértékelő által meghatározott piaci értéken mutatja ki, az értékelés napján meghatározott piaci érték és a beszerzési (bekerülési) érték (a tárgyi eszközök között szereplő ingatlanok nettó értéke) különbözetét az adott eszközhöz rendeltlen értékelési különbözetként számolja el és mutatja ki a – saját tőkén belüli tőkeváltozás (tőkenövekmény) részét képező – értékelési különbözet tartalékával szemben. Az értékelési különbözet összegét minden értékelés alkalmával az új piaci érték és a beszerzési érték (a tárgyi eszközök között szereplő ingatlanok nettó értéke) közötti különbözet összegére egészíti ki (csökkenti vagy növeli) az értékelési különbözet tartalékával szemben. Az adott eszköz értékelési különbözete az eszköz értékesítésekor vagy a könyvekből való más módon történő kivezetésekor kerül megszüntetésre az értékelési különbözet tartalékával szemben.

Az Alap tárgyi eszközeinek értékében bekövetkezett tárgyévi változásait a következő táblázat tartalmazza.

#### Bruttó érték

| Eszközcsoport                | Nyitó            | Növekedés      | Csökkenés      | Záró             |
|------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Beruházások                  | 0                | 131 027        | 131 027        | 0                |
| Ingatlanok                   | 3 392 513        | 131 027        | 0              | 3 523 540        |
| Irodai és egyéb berendezések | 0                | 0              | 0              | 0                |
| Beruházásra adott előlegek   | 0                | 16 925         | 16 925         | 0                |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | <b>3 392 513</b> | <b>278 979</b> | <b>147 952</b> | <b>3 523 540</b> |

### Értékcsökkenés

| Eszközcsoport                | Nyitó         | Növekedés     | Csökkenés | Záró          |
|------------------------------|---------------|---------------|-----------|---------------|
| Beruházások                  | 0             | 0             | 0         | 0             |
| Ingatlanok                   | 23 243        | 49 135        | 0         | 72 378        |
| Irodai és egyéb berendezések | 0             | 0             | 0         | 0             |
| Beruházásra adott előlegek   | 0             | 0             | 0         | 0             |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | <b>23 243</b> | <b>49 135</b> | <b>0</b>  | <b>72 378</b> |

### Értékhelyesbítés

| Eszközcsoport                | Nyitó    | Növekedés      | Csökkenés | Záró           |
|------------------------------|----------|----------------|-----------|----------------|
| Beruházások                  | 0        | 0              | 0         | 0              |
| Ingatlanok                   | 0        | 133 838        | 0         | 133 838        |
| Irodai és egyéb berendezések | 0        | 0              | 0         | 0              |
| Beruházásra adott előlegek   | 0        | 0              | 0         | 0              |
| <b>MIND ÖSSZESEN:</b>        | <b>0</b> | <b>133 838</b> | <b>0</b>  | <b>133 838</b> |

Az alap portfóliójában szereplő ingatlan bérbeadási célú. Az Alap eladási célú, valamint építés alatt álló beruházások nem szerepelnek.

## 3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alap fordulónapon 16 541 243 EUR befektetett pénzügyi eszközzel rendelkezik.

| Befektetési jegy                                               | Darabszám     | Befektetési jegyek piaci értéke – 2022.12.31 | Könyv szerinti érték – 2022.12.31 | Kapcsolódó értékelési különbözet – 2022.12.31 |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| Editus II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja | 544 927 412   | 1 367 050                                    | 1 497 138                         | -130 089                                      |
| Editus Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja       | 1 415 845 774 | 12 267 362                                   | 6 625 276                         | 5 642 086                                     |
| Greenhall Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap                   | 1 078 200 000 | 2 906 832                                    | 1 834 796                         | 1 072 036                                     |
|                                                                |               | <b>Összesen - EUR</b>                        | <b>9 957 210</b>                  | <b>6 584 033</b>                              |

## 3.3 Forgóeszközök

### 3.3.1 Készletek

Az Alap értékesítésre tartott ingatlankészlettel nem rendelkezik fordulónapon.

### 3.3.2 Követelések

A vevőkövetelések állománya a számlázott es a vevő által elismert összegben kerül kimutatásra, mely nem tartalmazza az Sztv. 3.§ (4) bekezdés 10. pontja alapján behajthatatlannak minősülő, valamint a vevő által el nem ismert követeléseket.

A devizában fennálló (eurótól eltérő) követeléseket év végén az MNB által közzétett hivatalos december 31-i árfolyamára értékeli át az Alap, a nem realizált árfolyamkülönbözete az értékelési tartalékkal szemben kerülnek elszámolásra.

### 3.3.3 Értékpapírok

Az Alap értékpapírokkal nem rendelkezik fordulónapon.

### 3.3.4 Pénzeszközök

Az Alap pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

| Pénzeszközök                               | 2021.12.31     | 2022.12.31       |
|--------------------------------------------|----------------|------------------|
| Pénzeszközök                               | 128.621        | 1.740.894        |
| Valuta, devizabetét értékelési különbözete |                |                  |
| <b>Összesen</b>                            | <b>128.621</b> | <b>1.740.894</b> |

### 3.3.5 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között 177 EUR költség került kimutatásra.

### 3.3.6 Származékos ügyletek értékelési különbözete

Származékos ügyletek értékelési különbözete nem került kimutatásra a fordulónapon.

### 3.4 Saját tőke

A saját tőkében bekövetkezett változások a következők:

| Tőkeelem                                             | Nyitás         | Előző évek módosításai | Növekedés         | Csökkenés      | Záró              |
|------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Kibocsátott befektetési jegyek névértéke             | 6 058 056      | 41 944                 | 6 000 000         | 0              | 12 100 000        |
| Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)      | -5 500 000     | 0                      | 0                 | 0              | -5 500 000        |
| Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkül. | 0              | 197 341                | 0                 | 0              | 197 341           |
| Kibocsátott befektetési jegyek kibocs. értékkül.     | -167 740       | -41 944                | 2 871 587         | 0              | 2 661 903         |
| Értékelési különbözet tartaléka                      | 0              | 0                      | 6 717 871         | 0              | 6 717 871         |
| Előző év(ek) eredménye                               | 22 576         | -197 341               | 156 435           | 0              | -18 330           |
| Tárgyévi eredmény                                    | 156 435        |                        | 3 876 678         | 156 435        | 3 876 678         |
| <b>Saját tőke</b>                                    | <b>569 327</b> | <b>0</b>               | <b>19 622 571</b> | <b>156 435</b> | <b>20 035 463</b> |

Az Alap 2021.12.31-i fordulónapra készített mérlegében nem a besorolásuknak megfelelően kerültek bemutatásra a megelőző évek befektetési jegy kibocsátásainak és visszaváltásainak névértéket és értékkülönbséget érintő összegei. A hibának nincs eredményt érintő hatása, csak a saját tőke prezentációját érinti. Az Alap ennek hatását a prudens prezentáció érdekében a középső oszlopban mutatja be.

Az induló tőke mérlegsoron az év utolsó napján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke (azaz darabszáma) szerepel. A napi forgalmazás során az árfolyamérték és a névérték különbsége a „Tőkeváltozások” között, mint az „Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbsége” vagy „Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbsége” soron kerül elszámolásra. A tőkeváltozások között számoljuk el az eszközök, források átértékeléséből származó értékkülönbségeket, mint az ingatlanok, a készletek, követelések, értékpapírok, devizás pénzeszközök, származékos ügyletek és devizás kötelezettségek értékelési különbözetét.

Időszak végi nettó eszköz adatok:

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Eszközérték dátuma:                 | 2022.12.31        |
| Nettó eszköz érték:                 | 19 979 186,6 EUR  |
| Befektetési jegy egyenleg:          | 66 db             |
| Egy jegyre jutó nettó eszköz érték: | 302 714,95 EUR/db |

Az Alap nettó eszközértékét az Alapkezelő határozza meg és a Letétkezelő ellenőrzi. A nettó eszközérték kiszámítása T napra vonatkozóan T-1 napon történik a T-2 napi adatok alapján. Az egy befektetési jegyre jutó nettó-eszközérték hat tizedes pontossáig kerül megállapításra úgy, hogy az

VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap  
Kiegészítő melléklet a 2022. december 31-én végződő évre

Alap „T” napi nettó eszközértékét elosztja a „T-2” napon forgalomban lévő Befektetési jegyek számával. Az Alap nettó eszközértéke naponta minden banki munkanapra kerül kiszámításra, melyet az Alapkezelő weboldalán (editusalapkezelő.hu) közzé tesz a Befektetők számára elérhető módon.

Az Alap nettó eszközértéke az Alap tulajdonában lévő eszközök (ingatlanok, értékpapírok, lekötött és látra szóló bankbetétek összege, stb.), és az Alapot terhelő kötelezettségeknek és az Alapot illető követeléseknek az egyenlege alapján kerül meghatározásra. Az Alap portfóliójában szereplő ingatlanok forgalmi értéke legalább 6 havonta, az építés alatt álló ingatlanok értéke legalább 3 havonta kerül megállapításra. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alapot terhelő folyamatos teljesítésekből származó kötelezettségek, illetve a folyamatos teljesítésekből származó követelések naponta, időarányosan költségként illetve bevételként terhelődjének az Alapra.

A befektetési jegyek forgalmazásának alakulása alapítástól:

| Értéknapi       | mennyiség | Árfolyamérték     | arány          |
|-----------------|-----------|-------------------|----------------|
|                 | db        |                   |                |
| 2017.11.23      | 17        | 1 700 000         | 30,59%         |
| 2017.12.27      | 20        | 1 990 150,51      | 35,81%         |
| 2018.01.17      | 1         | 99 263,39         | 1,79%          |
| 2018.04.06      | 18        | 1 768 642,56      | 31,82%         |
| 2020.07.03      | -27       | 2 663 455,        | 47,92%         |
| 2020.09.22      | -14       | 1 332 596,0       | 23,98%         |
| 2020.10.20      | -14       | 1 306 607,30      | 23,50%         |
| 2021.07.09      | 5         | 332 260,05        | 85,13%         |
| 2022.04.26      | 18        | 2 246 311         | 27,27%         |
| 2022.05.31      | 42        | 6 625 276         | 63,63%         |
| <b>Összesen</b> | <b>66</b> | <b>302 714,95</b> | <b>100,00%</b> |

Befektetési jegy kibocsátás történt az üzleti év folyamán 60 db, 6 000 000 EUR értékben. 2022.12.31-én 66 db, összesen 6 600 000 EUR a befektetési jegyek névértéke.

### 3.5 Céltartalékok

Az Alap 2022. évben nem képzett céltartalékot.

### 3.6 Kötelezettségek

| Hosszú lejáratú kötelezettségek       | 2021.12.31       | 2022.12.31       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Banki hitel – K&H Bank Zrt.           | 1 943 784        | 1 696 702        |
| Kapott kölcsön - Central Finance Zrt. | 975 610          | 0                |
| <b>Összesen</b>                       | <b>2 919 394</b> | <b>1 696 702</b> |

A K&H Bank Zrt.-vel szemben fennálló hitel összesen 1 839 878 EUR, melyből 143 176 EUR az éven belül esedékes tőketörlesztések összege.

Adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia-és kezességvállalások:

Ingatlant terhelő jelzálogjog, követelésen alapított jelzálog, körülírtas zálogjog, óvadéki szerződés.

VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap  
Kiegészítő melléklet a 2022. december 31-én végződő évre

| Rövid lejáratú kötelezettségek           | 2021.12.31    | 2022.12.31     |
|------------------------------------------|---------------|----------------|
| Beruházási hitel éven belüli törlesztése | 0             | 143 176        |
| Szállítók                                | 24 908        | 41 986         |
| Illeték kötelezettség                    | 0             | 0              |
| Különadó kötelezettség                   | 0             | 0              |
| Egyéb rövid lejáratú - kapcsolt IC       | 0             | 0              |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettség       | 8 265         | 18 845         |
| Letét, óvadék                            | 0             | 0              |
| <b>Összesen</b>                          | <b>33 173</b> | <b>204 007</b> |

### 3.7 Passzív időbeli elhatárolások

| Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása | 2021.12.31   | 2022.12.31    |
|------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Ingatlan bérleti és üzemeltetési díj                 | 0            | 0             |
| Ügyvédi díj                                          | 0            | 0             |
| Felügyeleti díj                                      | 0            | 0             |
| Letétkezelési díj                                    | 0            | 0             |
| Közüzemi díjak                                       | 0            | 0             |
| Könyvvizsgálati díj                                  | 1 355        | 1 999         |
| Könyvelési zárási díj                                | 271          | 250           |
| Hitelkamat előírás                                   | 6 199        | 19 749        |
| <b>Összesen</b>                                      | <b>7 825</b> | <b>21 998</b> |

## 4 Eredménykimutatás

### 4.1 Értékesítés nettó árbevétele

| Értékesítés nettó árbevétele      | 2021.12.31     | 2022.12.31     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ingatlan bérbeadás árbevétele     | 124 700        | 305 310        |
| Parkoló bérbeadás árbevétele      | 0              | 0              |
| Raktár bérbeadás árbevétele       | 0              | 0              |
| Terület bérbeadás árbevétele      | 0              | 0              |
| Üzemeltetési díj árbevétele       | 814            | 11 867         |
| Egyéb értékesítés árbevétele      | 350            | 7 067          |
| Gázdíj árbevétele                 | 1 246          | 10 176         |
| Víz, csatornadíj továbbszámlázása | 1 950          | 6 730          |
| Áramfogyasztás továbbszámlázás    | 29 887         | 100 309        |
| <b>Összesen</b>                   | <b>158 947</b> | <b>441 459</b> |

### 4.2 Egyéb bevételek

| Egyéb bevételek                   | 2021.12.31   | 2022.12.31   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Értékesített ingatlan eladási ára | 0            | 0            |
| Kapott kártérítés                 | 0            | 0            |
| Különféle egyéb bevételek         | 3 114        | 3 811        |
| <b>Összesen</b>                   | <b>3 114</b> | <b>3 811</b> |

### 4.3 Működési költségek

| Működési költségek              | 2021.12.31 | 2022.12.31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Fűtőanyag költség               | 0          | 0          |
| Villamosenergia díj             | 32 162     | 98 441     |
| Víz                             | 625        | 6 262      |
| Karbantartási anyagktg.         | 4 812      | 2 853      |
| Egyéb anyagktg                  | 439        | 0          |
| Hulladékgyűjtés                 | 67         | 146        |
| Üzemeltetési díj                | 3 604      | 7 143      |
| Alapkezelési díj                | 4 647      | 28 750     |
| Hődíj                           | 842        | 15 175     |
| Számviteli Szolgáltatás         | 2 659      | 3 247      |
| Könyvvizsgálati költségek       | 1 417      | 1 999      |
| Irodai szolgáltatás             | 352        | 0          |
| Ügyvédi díj                     | 9 763      | 3 046      |
| Közjegyzői szolgáltatás         | 3 323      | 0          |
| Egyéb igénybe vett szolgáltatás | 134        | 371        |
| Csatorna díj                    | 800        | 0          |

| Működési költségek                   | 2021.12.31     | 2022.12.31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Számlavezetési díj                   | 21 063         | 1 479          |
| Hatósági díj                         | 491            | 2 445          |
| Letétkezelési díj                    | 14             | 9 460          |
| Bérleti díj                          | 350            | 564            |
| Szakértői díjak                      | 1 274          | 1 095          |
| Vagyonbiztosítás                     | 334            | 554            |
| Különféle egyéb költségek            | 0              | 3 855          |
| Takarítás, szemétszállítás díja      | 0              | 9 336          |
| Terv szerinti értékcsökkenési leírás | 23 242         | 49 135         |
| <b>Összesen</b>                      | <b>112 413</b> | <b>245 356</b> |

#### 4.4 Egyéb ráfordítások

| Egyéb ráfordítások                                    | 2021.12.31   | 2022.12.31   |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| ISIN Díj                                              | 0            | 0            |
| Különadó                                              | 172          | 1 015        |
| Építményadó, telekadó                                 | 0            | 7 032        |
| Illeték                                               | 3 997        | 0            |
| Kötbér, késedelmi kamat                               | 176          | 21           |
| Egyéb ráfordítás                                      | 1            | 0            |
| Céltartalék képzés                                    | 0            | 0            |
| Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök KSZÉ | 0            | 0            |
| <b>Összesen</b>                                       | <b>4 345</b> | <b>8 068</b> |

#### 4.5 Pénzügyi műveletek bevétele

Pénzügyi műveletek bevétele az Alap 3 832 010 EUR összegben számolta el a tárgyévben.

#### 4.6 Pénzügyi műveletek ráfordítása

Pénzügyi műveletek ráfordítását az Alap 147 178 EUR összegben számolt el az üzleti év folyamán.

#### 4.7 Fizetett, fizetendő hozamok

Hozamfizetésre nem került sor az üzleti év folyamán.

60 db befektetési jegy került kibocsátásra.

Az Alap Saját tőkéjének megóvására, és minimum hozam fizetésére nem tesz ígéretet.



VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap  
Kiegészítő melléklet a 2022. december 31-én végződő évre

## 5 Portfólió jelentés

|         |                                              |               |           |                                                  |                |
|---------|----------------------------------------------|---------------|-----------|--------------------------------------------------|----------------|
| A1:G29  | Alap neve, lajstromszáma:                    |               |           | VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap, 1221-30 |                |
|         | Alapkezelő neve:                             |               |           | Editus Befektetési Alapkezelő Zrt.               |                |
|         | Letétkezelő neve:                            |               |           | Erste Bank Hungary Zrt.                          |                |
|         | NEÉ számítás típusa:                         |               |           | Napi                                             |                |
|         |                                              |               |           | Tárgynap (T):                                    | 2022.12.31     |
|         |                                              |               |           | Saját tőke EUR:                                  | 19 979 186,60  |
|         |                                              |               |           | Egy jegyre jutó NEÉ EUR:                         | 302 714,95     |
|         |                                              |               |           | Darabszám:                                       | 66             |
|         |                                              |               |           |                                                  |                |
|         | A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása: |               |           | adatok EUR-ban                                   |                |
| I.      | <b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>                       |               |           | <b>Összeg/Érték</b>                              | <b>(%)</b>     |
| I/1.    | Hitelállomány (összes)                       | Hitelező      | Futamidő  | 1 863 930                                        | 97,58%         |
|         | Ingatlanfinanszírozáshoz kapcsolódó          | K&H Bank Zrt. | 10        | 1 863 930                                        | 97,58%         |
|         |                                              |               |           |                                                  |                |
| I/2.    | Egyéb kötelezettségek:                       |               |           | 46 190                                           | 2,42%          |
|         | Alapkezelői díj miatt                        |               |           | 2 659,63                                         | 0,14%          |
|         | Letétkezelői díj miatt                       |               |           | 3 730,81                                         | 0,20%          |
|         | Ingatlanértékelő díja miatt                  |               |           | 0                                                | 0,00%          |
|         | Közzétételi költség miatt                    |               |           | 0                                                | 0,00%          |
|         | Költségment elszámolt egyéb tétel miatt      |               |           | 3 192,66                                         | 0,17%          |
|         | Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség    |               |           | 36 607,12                                        | 1,92%          |
| I/3.    | Céltartalékok                                |               |           | 0                                                | 0,00%          |
| I/4.    | Passzív időbeli elhatárolások:               |               |           | 0                                                | 0,00%          |
|         | <b>Kötelezettségek összesen:</b>             |               |           | <b>1 910 120</b>                                 | <b>100,00%</b> |
|         |                                              |               |           |                                                  |                |
| II.     | <b>ESZKÖZÖK</b>                              |               |           |                                                  |                |
| II/1.   | Folyószámla, készpénz:                       |               |           | 119 451,48                                       | 0,55%          |
| II/2.   | Egyéb követelés:                             |               |           | 21 753                                           | 0,10%          |
| II/3.   | Lekötött bankbetétek:                        | Bank          | Futamidő  | 0                                                | 0,00%          |
| II/3.1. | Max. 3 hó lekötésű:                          | Erste Bank    |           | 1621937,971                                      | 7,41%          |
| II/3.2. | 3 hónapnál hosszabb lekötésű:                |               |           |                                                  | 0,00%          |
| II/4.   | Értékpapírok:                                | Megnev.       | Devizanem | Névérték                                         | 16541164,62    |
| II/5.   | Ingatlanok                                   | Típus, cím    | Hrsz.     | Beszerzési ár                                    | 0              |
| II.5.1. | Ingatlanok                                   |               |           | 3 585 000                                        | 16,38%         |
| II.5.2. | Építés alatt álló ingatlanok                 |               |           | 0                                                | 0,00%          |
| II/6.   | Aktív időbeli elhatárolások:                 |               |           | 0                                                | 0,00%          |
|         | <b>Eszközök összesen:</b>                    |               |           | <b>21 889 307</b>                                | <b>100,00%</b> |

\*A kimutatás a 2022. december 31-i az Alapkezelő és a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra. A nettó eszközérték (21 889 307 EUR), a számviteli törvény és a 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet alapján összeállított éves beszámoló saját tőke (20 035 463 EUR) értékek eltérnek.

## 6 Mutatószámok

|                                                                                                                       | Bázis évre<br>2021.12.31 | Tárgy évre<br>2022.12.31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Befektetett eszközök aránya =</b><br><i><u>Befektetett eszközök</u></i><br><i>Összes eszköz</i>                    | 94,87%                   | 91,66%                   |
| <b>Forgóeszközök aránya =</b><br><i><u>Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás</u></i><br><i>Összes eszköz</i>        | 5,12%                    | 8,34%                    |
| <b>Tőkeerősség (saját tőke aránya) =</b><br><i><u>Saját tőke</u></i><br><i>Mérleg főösszege</i>                       | 16,03%                   | 91,24%                   |
| <b>Tárgyévi eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva =</b><br><i><u>Tárgyévi eredmény</u></i><br><i>Saját tőke</i> | 27,48%                   | 19,35%                   |
| <b>Kötelezettségek aránya =</b><br><i><u>Kötelezettségek</u></i><br><i>Mérleg főösszeg</i>                            | 83,14%                   | 8,66%                    |
| <b>Befektetett eszközök fedezete =</b><br><i><u>Saját tőke</u></i><br><i>Befektetett eszközök</i>                     | 16,90%                   | 99,55%                   |
| <b>Forgótőke, saját tőke aránya =</b><br><i><u>Forgóeszközök</u></i><br><i>Saját tőke</i>                             | 31,89%                   | 9,14%                    |
| <b>Likviditási mutató =</b><br><i><u>Forgóeszközök</u></i><br><i>Rövid lejáratú kötelezettségek</i>                   | 5,47                     | 8,98                     |
| <b>Bevétel arányos tárgyévi eredmény =</b><br><i><u>Tárgyévi eredmény</u></i><br><i>Összes bevétel</i>                | 54,82%                   | 90,63%                   |
| <b>Eszköz arányos jövedelmezőség =</b><br><i><u>Tárgyévi eredmény</u></i><br><i>Eszközök összesen</i>                 | 4,41%                    | 17,65%                   |

## 7 Cash Flow Kimutatás

| Tényező                                                                                       |          | 2021.12.31        | 2022.12.31         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|--------------------|
| <b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás<br/>(Működési cash flow)</b>        |          | <b>-3 199 077</b> | <b>7 055 220</b>   |
| 1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)                           | ±        | 156 435           | 8 862 186          |
| 2. Elszámolt amortizáció +                                                                    | +        | 23 242            | 49 135             |
| 3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás                                                       | ±        | -                 | -                  |
| 4. Elszámolt értékelési különbözet ±                                                          | ±        | -                 | 6 717 871          |
| 5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±                                            | ±        | -                 | -                  |
| 6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±                                          | ±        | -                 | -                  |
| 7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±                          | ±        | -                 | -3 928             |
| 8. Befektetett eszközök állományváltozása ±                                                   | ±        | -3 369 270        | -8 552 670         |
| 9. Forgóeszközök állományváltozása ±                                                          | ±        | -34 803           | -37 902            |
| 10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±                                        | ±        | 31 781            | 170 834            |
| 11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±                                       | ±        | -33 818           | -143 176           |
| 12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±                                           | ±        | -395              | 218                |
| 13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±                                         | ±        | 27 751            | -7 348             |
| <b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás<br/>(Befektetési cash flow)</b> |          | <b>-23 242</b>    | <b>4 596 866</b>   |
| 14. Ingatlanok beszerzése -                                                                   | -        | -23 242           | -131 027           |
| 15. Ingatlanok eladása +                                                                      | +        | -                 | -                  |
| 16. Befolyt bérleti díjak +                                                                   | +        | -                 | 305 310            |
| 17. Értékpapírok beszerzése -                                                                 | -        | -                 | -                  |
| 18. Értékpapírok eladása, beváltása +                                                         | +        | -                 | 753 460            |
| 19. Kapott hozamok +                                                                          | +        | -                 | 3 669 123          |
| <b>III. Pénzügyi műv. szárm. pénzeszközváltozás<br/>(Finanszírozási cash flow)</b>            |          | <b>3 285 472</b>  | <b>-10 039 813</b> |
| 20. Befektetési jegy kibocsátás +                                                             | +        | 332 260           | -                  |
| 21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -                                         | -        | -                 | -8 871 943         |
| 22. Befektetési jegy visszavásárlása -                                                        | -        | -                 | -                  |
| 23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -                                                | -        | -                 | -                  |
| 24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +                                                        | +        | 2 960 647         | 54 075             |
| 25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -                                                      | -        | -7 435            | -1 133 591         |
| 26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -                                              | -        | -                 | -88 354            |
| <b>IV. Pénzeszközök változása (± I ± II ± III)</b>                                            | <b>±</b> | <b>63 153</b>     | <b>1 612 273</b>   |

Budapest, 2023. május 31.

.....  
a vállalkozás vezetője