

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap

2045 Törökbálint, Tópark utca 1. A..

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2023.12.31.

Éves beszámolóhoz

Törökbálint, 2024.05.30.

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: 2023.01.01-2023.12.31

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 2028.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
2045 Törökbálint, Tópark utca 1. A.

Aláírásra jogosultak:

Név	Székhely
Papp Ádám	2000 Szentendre, Horgász utca 3. A.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 2024.05.29.

Mérlegét és eredménykimutatását a kormányrendeletben meghatározott formában készíti.

Könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván. Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak. A 6-7 számlaosztályokat nem nyitotta meg.

Az Alap a devizakövetelések, -kötelezettségek, pénzeszközök átértékeléséhez MNB középárfolyamot használ.

Értékpapíroknál az ÁKK által meghatározott piaci értéket használja, melyet a mérlegben, mint értékelési különbözetet mutat ki külön soron.

Az Alap a beszámoló összeállításánál az alábbi értékelési eljárásokat alkalmazta:

A tárgyi eszközöket piaci értéken mutatja ki, külön soron a beszerzési értéket/nettó értéket és külön soron a beszerzési érték és piaci érték különbözetét (értékelési különbözet).

Az értékcsökkenés tervezésekor az Alap az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.

Az 200.000 Ft alatti egyedi beszerzési értékű tárgyi eszközök a használatbavételükkel egyidejűleg értékcsökkenési leírásként elszámolásra kerülnek.

Az alap a tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi analitikát vezet a főkönyvvel való folyamatos egyeztetés mellett, a mérleg fordulónapján kötelező jelleggel. Az értékcsökkenés elszámolása a számviteli politikában meghatározott módon történik.

Ingatlannál figyelembe veszi az ingatlan műszaki ismérveit és annak élettartalma szerint határozza meg a leírási kulcsot.

<i>Név</i>	<i>Év</i>	<i>ÉCS (%)</i>
Ingatlanok	20	5
Műszaki gépek	5	20
Egyéb berendezések, felszerelések	7	14,5

Maradványérték meghatározása a rendelkezésre álló információk alapján történik.

Nem jelentős a maradványérték akkor, ha annak összege az adott eszköz terv szerinti értékcsökkenésének (éves) összegét nem haladja meg.

Kiegészítő melléklet

Ingatlanoknál is a hasznos élettartalom figyelembevételével történik a maradványérték meghatározás. Amennyiben ez megegyezik a műszaki ismérvek alapján meghatározott élettartammal, akkor az épület maradványértéke megalapozottan nullának tekinthető.

Ha rövidebb lesz (pl. előre láthatóan eladja), akkor az épületnek lesz maradvány értéke (várható eladási ár), akár a bekerülési értékkel azonos.

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról.

A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának kiszűrésére aktív és passzív időbeli elhatárolás számlát alkalmaz.

Az Alapnál az év során jelentősebb hiba miatt önellenőrzés nem történt, az év során történt ellenőrzések jelentősebb összegű eltéréseket nem állapítottak meg.

II. Tájékoztató rész

1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések:

Tárgyi eszközök mozgásának leírása (bruttó értékben)

Tárgyi eszközök (bruttó érték)	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Ingatlanok					
Gépek, berendezések, felszerelések					
Beruházások					
Tárgyi eszközök bruttó összesen	0	0	0	0	0

Értékcsökkenés leírása

Terv szerinti leírás lineárisan

Tárgyi eszközök terv szerinti lineáris értékcsökkenése	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Ingatlanok					
Gépek, berendezések, felszerelések					
Beruházások					
Összesen	0	0	0	0	0

e Ft.

Ingatlanok	Telek érték	Épület érték	Összesen	Piaci érték
Bérbeadási célú ingatlanok:				
Építés alatt álló ingatlanok:				
Összesen				

Kiegészítő melléklet

Befektetett pénzügyi eszközök:

	eFt	
	2022	2023
Beta Tower Kft. tulajdoni részesedés	1 420 661	1 648 096
Beta Tower Kft. tartósan adott kölcsön	362 400	362 400
Összesen	1 783 061	2 010 496

Követelések:

	eFt	
	2022	2023
ÁFA követelés	351	287
Egyéb követelés	25	0
Összesen	376	287

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

Az Alap 2023-ban 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>	2022.12.31	2023.12.31
Erste Pénzforgalmi számla HUF	488	1 592
Összesen:	488	1 592

Az Alap pénztári forgalmat nem folytat.

Időbeli elhatárolások

		eFt.-	
<i>Aktív időbeli elhatárolás</i>	<i>Megnevezés</i>	2022.12.31	2023.12.31
<i>bevétel</i>	Kölcsön kamata	66 422	59 956
Összesen		66 422	59 956

		eFt.-	
<i>Passzív időbeli elhatárolás</i>	<i>Megnevezés</i>	2022.12.31	2023.12.31
<i>költség</i>	Felügyeleti díj	197	206
<i>költség</i>	Könyvelés, mérlegkészítés díja	56	76
<i>költség</i>	Könyvvizsgálat díja	200	200
Összesen		453	482

Saját tőke

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

e Ft.-

	2022.12.31	2023.12.31
Induló tőke	1 419 132	1 531 467
Visszav.bef.jegyek bevon.értékkül.	0	0
Bef-i jegyek árf.különbözete	414 718	477 383
Értékelési különbözet tartaléka	0	0
Előző évek eredménye	75 041	15 612
Üzleti év eredménye	-59 430	46 942
Összesen	1 849 461	2 071 404

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.

2023. december 31-én a saját tőke értéke **-284 058 eFt**-tal volt kevesebb a nettó eszközértéknél, mely eltérés az alábbi eltérésekkel indokolható (részletes kimutatást lásd a táblázatban):

Adatok HUF-ban

Főkönyv	Megnevezés	NEÉ 2023.12.31.	FŐKÖNYV 2023.12.31.	Eltérés
	Részesedés Beta Tower Kft.	1 215 707 000	1 648 095 956	432 388 856
	Egyéb követelések	1 139 047 922	422 642 753	-716 405 169
	Banki egyenlegek	1 591 638	1 591 638	0
	Kötelezettségek	-885 000	-926 800	-41 800
Összesen		2 355 461 560	2 071 403 547	-284 058 013

Főkönyv	Megnevezés	NEÉ 2023.12.31.	FŐKÖNYV 2023.12.31.	Eltérés
4116	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 355 461 560	1 531 467 248	-284 058 013
	Bef. jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete		477 382 752	
4131	Eredménytartalék	15 611 742		
	Adózott eredmény 2023	46 941 805		
Összesen		2 355 461 560	2 071 403 547	-284 058 013

Rövid lejáratú kötelezettségek

eFt

Rövid lejáratú kötelezettségek	2022.12.31	2023.12.31
Szállítók	151	150
Egyéb kötelezettség	282	295
Összesen	433	445

Külföldi pénzürtékre szóló köt.	2022.12.31	2023.12.31
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	2022.12.31	2023.12.31
Erste Bank Hungary Zrt.	151	150
Összesen	151	150

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések:

Értékesítés nettó árbevétele az Alap főbb tevékenységei szerinti bontásban:

e Ft.

Tevékenységi kör	2022.év	2023.év
Ingyenértékesítés		
Bérelti díj		
Üzemeltetési ktg.		
Továbbszáml. közüzemi díjak		
Egyéb szolgáltatás		
Összesen	0	0

Egyéb bevételek:

e Ft.

Tevékenységi kör	2022.év	2023.év
Kerekítés	1	0
Összesen	1	0

Kiegészítő melléklet

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

<i>Megnevezés</i>	2022.év	2023.év	e Ft.
Alapkezelői díj	12 000		12 000
Ügyvédi ktg.	456		765
Könyvvizsgálati díj	200		200
Letétkezelési díj	1 550		1 860
Értékbecslés díja	800		600
Könyvelési díj	361		426
Felügyeleti díj	676		814
Bankköltség	23		22
Egyé igénybevett szolg.	409		135
Összesen	16 475		16 822

Egyéb ráfordítások:

<i>Megnevezés</i>	2022.év	2023.év	e Ft.
Befektetési Alapok különadója	966		1 163
Egyéb ráfordítás	0		1
Összesen	966		1 164

Pénzügyi műveletek bevételei:

<i>Megnevezés</i>	2022.év	2023.év	e Ft.
Kölcsön kamata	12 553		12 493
Tulajdoni részesedés értékvesztésének visszairása	0		52 435
Összesen	12 553		64 928

Pénzügyi műveletek ráfordításai:

<i>Megnevezés</i>	2022.év	2023.év	e Ft.
Fizetendő kölcsön kamata	0		0
Tulajdoni részesedést jelentő befektetés utáni értékvesztés	54 543		0
Összesen	54 543		0

A befektetési jegyek után 2023-ban nem került hozam kifizetésre.

III. Mutatószámok

Vagyoni helyzet mutatószámai

<i>Befektetett eszközök aránya</i>	<i>2022.év</i>	<i>2023.év</i>
Befektetett eszközök / Összes eszköz	96,36%	97,02%

<i>Forgó eszközök aránya</i>	<i>2022.év</i>	<i>2023.év</i>
Forgó eszközök / Összes eszköz	0,05%	0,09%

<i>Saját tőke aránya</i>	<i>2022.év</i>	<i>2023.év</i>
Saját tőke / Összes forrás	99,95%	99,96%

<i>Forgóeszközök aránya a saját tőkéhez</i>	<i>2022.év</i>	<i>2023.év</i>
Forgó eszközök / Saját tőke	0,05%	0,09%

<i>Saját tőke-induló tőke aránya</i>	<i>2022.év</i>	<i>2023.év</i>
Saját tőke / Induló tőke	1,303	2,234

Pénzügyi helyzet mutatószámai

<i>Készpénz likviditási mutató</i>	<i>2022.év</i>	<i>2023.év</i>
Likvid pénzeszk. /Rövid lej. Köt.	1,127	3,578

<i>Likviditási mutató</i>	<i>2022.év</i>	<i>2023.év</i>
Forgóeszközök / Rövid lej. Köt.	199,54	422,25

A jövedelmezőség mutató

<i>Árbevétel arányos saját tőke</i>	<i>2022.év</i>	<i>2023.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%
2023	2 355 461 560	1,538042	-1,54%

2. sz. melléklet

Statistikai számjel

Cégjegyzék száma

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap

Cash flow-kimutatás

A tétel megnevezése		2022.12.31	2023.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)		-550 081	-173 897
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül)	+,-	-59 430	46 942
2. Elszámolt amortizáció	+	0	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+,-	54 543	0
4. Elszámolt értékelési különbözet	+,-	0	0
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+,-	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	+,-	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	+,-	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása	+,-	-912 401	-227 435
9. Forgóeszközök állományváltozása (ingatlan, pénzeszköz és értékpapír nélkül)	+,-	370 457	89
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,-	-780	12
11. Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,-	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	+,-	-2 591	6 466
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	+,-	121	29
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14.-16. sorok)		0	0
14. Ingatlanok Beszerzése	-	0	0
15. Ingatlanok eladása	+	0	0
16. Befolyt bérleti díjak	+	0	0
17. Értékpapírok beszerzése	-	0	0
18. Értékpapírok eladása beváltása	+	0	0
19. Kapott hozamok	+	0	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-24. sorok)		550 000	175 001
20. Befektetési jegy kibocsátás	+	550 000	175 001
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlás	-	0	0
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	0	0
24. Hitel és kölcsön felvétele	+	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése	-	0	0
26. Hitel és kölcsön után fizetett kamat	-	0	0
IV. Pénzeszközök változása (+,-I. +,-II. +,-III. sorok)	+,-	-81	1 104