

PROFUND Investments
Ingatlanfejlesztő
Alap

FÜGGETLEN
KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

2023. évi
Éves beszámolóhoz

<i>Hészitette:</i>	<i>Németh és Társa KFT</i>
<i>Eng.szám:</i>	<i>MFTH 000239</i>
<i>Hészült:</i>	<i>2024. május hó</i>

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztem a **Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap (2045 Törökbálint, TÓPARK UTCA 1. A. épület)** 2023. évi Éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2072331 E Ft, az adózott eredmény 46942 E Ft nyereség -, 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 2023. 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap** 2023. 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** 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap** 2023. 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 közzétegye 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 könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom 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 szerzek 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 közzétételek 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, 2024. május 30

 **Németh és Társa**
Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.
1104 Budapest, Mádi u. 133. Tel.: 1061133320
MKVK 000239 Cím: 1061133320

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 1061133320

1222-14

MNB nyilvántartási száma

H-EN-III/474/2017

MNB engedély száma

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap

a vállalkozás megnevezése

2045 Törökbálint Tópark utca 1. A.

a vállalkozás címe

3352

Éves beszámoló

2023.december 31.

üzleti évről

Kelt: 2024.05.30

A befektetési alap képviselőiben:

Papp Ádám

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 1

2023. december 31.

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap
ÉVES MÉRLEGBESZÁMOLÓ MÉRLEGE
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022.12.31	Előző évek módosításai	2023. 12. 31.
a	b	c	d	e
1.	A. Befektetett eszközök	1 783 061	0	2 010 496
2.	I. Tárgyi Eszközök	0		0
3.	1. Ingatlanok	0		0
4.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	0		0
5.	3. Gépek Berendezések Felszerelések	0		0
6.	4. Gépek Berendezések Felszerelések érté	0		0
7.	5. Beruházások	0		0
8.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
9.	II. Befektetett Pénzügyi Eszközök	1 783 061		2 010 496
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11.	B. Forgóeszközök	984	0	1 879
12.	I. Készletek	0		0
13.	1. Ingatlankészletek	0		0
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0		0
15.	II. Követelések	376		287
16.	1. Követelések	376		287
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	0		0
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések é	0		0
19.	4. Forint követelések értékelési különbözet	0		0
20.	III. Értékpapírok	0		0
21.	1. Értékpapírok	0		0
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
23.	a) kamatokból, osztalékokból	0		0
24.	b) egyéb	0		0
25.	IV. Pénzeszközök	488		1 592
26.	1. Pénzeszközök	488		1 592
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különböze	0		0
28.	C. Aktív időbeli elhatárolások	66 422	0	59 956
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	66 422		59 956
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0		0
31.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
32.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (A+B+C. sor)	1 850 347	0	2 072 331

Kelt: 2024.05.30



A befektetési alap képviselője:
Papp Ádám
az igazgatóság tagja
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

2023.december 31.

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap**ÉVES BESZÁMOLÓ MÉRLEGE****Források (passzívák)**

adatok eFt

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022.12.31	Előző évek módosításai	2023.12.31
a	b	c	d	e
33.	E. Saját tőke	1 849 461	0	2 071 404
34.	I. Indulótőke	1 419 132		1 531 467
35.	1. kibocsátott befektetési jegyek	1 419 132		1 531 467
36.	2. Visszavásárolt befektetési jegy	0		0
37.	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	430 329		539 937
38.	1. Visszavásárolt befektetési jegy	0		0
39.	2. Kibocsátott befektetési jegyek	414 718		477 383
40.	3. Értékelési különbözet tartaléka	0		0
41.	4. Előző évek eredménye	75 041		15 612
42.	5. Üzleti év eredménye	-59 430		46 942
43.	F. Céltartalékok	0	0	0
44.	G. Kötelezettségek	433	0	445
45.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
46.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	433		445
47.	III. Külföldi pénzürtékreszóló kötele	0		0
48.	H. Passzív időbeli elhatárolások	453	0	482
49.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESE	1 850 347	0	2 072 331

Kelt: 2024.05.30

A befektetési alap képviselőjében:

Papp Ádám

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

2023.december 31.

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap
ÉVES BESZÁMOLÓ EREDMÉNYKIMUTATÁSA

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	2022.12.31	Előző évek módosításai	2023.12.31
a	b	c	d	e
01.	I. Értékesítés nettó árbevétele	0		0
02.	II. Egyéb bevételek	1		0
03.	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
04.	IV. Működési költségek	16 475		16 822
05.	V. Egyéb ráfordítások	966		1 164
06.	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	12 553		64 928
07.	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	54 543		0
08.	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
09.	IX. Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-	-59 430		46 942

Kelt: 2024.05.30

Nemeth

P.H.

A befektetési alap képviseletében:
Papp Ádám
az Igazgatóság tagjai
EDITUS Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

