

EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.
2045 Törökbálint, Tópark utca 1/A.

Thematic Properties Ingatlanalap (Alap)

Kiegészítő melléklet

2023.12.31.

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:	2045 Törökbálint, Tópark utca 1/A.
Mérleg fordulónapja:	2023.12.31
Mérleg készítés időpontja:	2024.05.22.
Letétkezelő:	Erste Bank Hungary Zrt. 1138 Budapest Népfürdő u. 24-26.
Könyvvizsgáló:	Popovicsné Palócz Mária (kamarai tagsági szám: 000593) Focus Audit and Advisory Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1133 Budapest, Váci út 76., nyilvántartási szám: 000593)

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: 1133 Budapest, Váci út 110.) volt.

Az Alapnál a könyvvizsgálat kötelező.

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, valamint a Tőkeváltozás (tőkenövekmény) soron belül a Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete.

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 2023.12.31-én az alábbi immateriális javakkal rendelkezett:

Mérlegtétel (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

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Vagyoni értékű jogok	25 346	2 654	0	0	28 000
Immateriális javak összesen	25 346	2 654	0	0	28 000

Az Alap 2023.12.31-én az alábbi tárgyi eszközökkel rendelkezett:

Bruttó érték alakulása

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 585 000	0	0	0	3 585 000
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	41 425	6 424	0	0	47 849
Tárgyi eszközök összesen	3 626 425	6 424	0	0	3 632 849

Terv szerinti értékcsökkenés alakulása

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

Halmazott értékcsökkenés alakulása

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Ingtatlanok és jogok	565 541	102 387	0	0	667 928
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	27 928	5 231	0	0	33 159
Tárgyi eszközök összesen	593 469	107 618	0	0	701 087

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

Ingtatlanok értékelési különbözetének alakulása

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

Ingtatlanok értékelési különbözetének alakulása

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Ingtatlanok és jogok	1 096 241	1 049 687	0	0	2 145 928
Tárgyi eszközök összesen	1 096 241	1 049 687	0	0	2 145 928

A Tárgyi eszközök között 2023.12.31-én az Alap teljes egészében a Max City Lakberendezési Üzletházhoz kapcsolódó értéket mutatja ki:

<i>adatok 1000 HUF-ban</i>			
Ingtatlan megnevezése	Típusa	Beszerzési érték	Piaci érték 2023.12.31.
Max City Lakberendezési Üzletház	bérbeadási célú ingatlan	3 500 000	5 063 000
Tárgyi eszközök összesen		3 500 000	5 063 000

A kereskedelmi ingatlan értéke a nettó eszközérték kimutatásban 5 063 000 e Ft az ingatlan értékbecslési szakvéleményben meghatározott értékek közül a 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	visszaírás	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	202 7126	202 712	63 525	6 144	118 375
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	7 797	7 797	0	0	0
Követelések összesen	210 510	210 510	63 525	6 144	118 375

Értékpapírok

Jogcím (1000HUF)	Könyvszerinti érték
Értékpapírok	24 888
HU0000524731	24 888
Értékpapírok értékelési különbözete	992
HU0000524731	992

Pénzeszközök

Az Alap Erste és Oberbank Banknál vezetett folyószámláinak fordulónapi egyenlege 166 619 e Ft. A házi pénztár egyenlege fordulónapon 0 e Ft.

A forgóeszközök meghaladják az Alap rövid lejáratú kötelezettségeinek értékét, a likviditási helyzet megfelelő.

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	9	
Marketing díj bevétel		
Bérleti díj		1 932
Áram, víz-, csatornadíj, gázdíj, egyéb fennt. bevétel elh.	35 001	49 640
Összesen:	35 010	51 572

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
Felületbérleti díj	278	14
Internet	40	40
Rendszerhasználati díj	144	
Vagyonszolgáltatás	180	198
Egyéb költségek, hirdetés	2 431	1 087
Összesen:	3 073	1 339

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.

A tőkenövekmény a tárgyévi 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	737 030	0	0	737 030
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	737 030	0	0	737 030
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0	0
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény) összesen	1 648 622	694 939	241 559	2 861 452
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözete	0	0	0	0
2. Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékülönbözete	754 970	0	0	754 970
3. Értékelési különbözet tartaléka	1 096 241	1 050 679	0	2 861 452
4. Előző évek eredménye	-444 148	241 559	0	-202 589
5. Üzleti év eredménye	241 559	162 151	241 559	162 151
E. Saját tőke	2 385 652	1 454 389	241 559	3 598 482

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. Értékelési különbözet tartaléka	2 146 920

3.4.2 Céltartalékok

Az Alap 2023.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	97 258	111 199
Szállítói tartozások	9 490	14 877
Adó és járulékkötelezettségek	11 468	12 830
Engedményezésből származó kötelezettség	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	3 244	1 447
Összesen:	121 460	140 353

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	9	1 541 131
Összesen:	9	1 541 131

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	52 007	49 820
Üzemeltetéssel kapcsolatos bevételek (áram, víz- csatornadíj, gáz, stb.)	0	1 673
Marketing bevétel	25 254	15 419
Üzemeltetési díj bevétel	13 850	23 516
Összesen:	91 111	90 428

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	3 863	4 377
Hirdetés	2 347	2 170
Befektetési alap különadója	0	0
MNB felügyeleti díj	0	0
Beszámoló készítési díj	262	316
Tárgyvetet terhelő, de még ki nem fizetett hozam	0	0
Ügyvédi díj	651	349
Biztosítási díj	0	0
Tanácsadási díj	614	480
Üzemeltetéssel kapcsolatos költségek	57 653	34 030
Kamatráfordítás elhatárolás	0	0
Egyéb költségek	1 721	1 428
Összesen:	67 811	43 850

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Bevételek alakulása és megoszlása

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	1 166 305	92,83	1 326 243	93,50
Aktivált saját teljesítményérték	0	0,0	0	0
Egyéb bevételek	18 834	1,50	8 702	0,6
Pénzügyi műveletek bevételei	71 259	5,67	83 382	5,9
Bevételek összesen	1 256 398	100,00	1 418 327	100,00

Az Alapnál 2023.évben a pénzügyi ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	88 253
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	4 355

Működési költségek alábbiak szerint alakultak:

Működési költségek alakulása és megoszlása

Működési költségek	Előző év		Tárgyév	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Alapkezelői díj	35 465	5,63%	52 271	7,27%
Letétkezelői díj	0	0,00%	0	0,00%
Könyvvizsgálati díj	1 009	0,16%	1 290	0,18%
Felügyeleti díj	0	0,00%	0	0,00%
Könyvelési költség	1 873	0,30%	2 073	0,29%
Ügyvédi díjak	2 287	0,36%	1 597	0,22%
Illetékek	860	0,14%	1 513	0,21%
Ingatlanok rezsi költségek	33 617	5,33%	34 076	4,74%
Ingatlanok továbbszámlázott költségek	153 322	24,32%	231 668	32,20%
Karbantartási anyag, egyéb költségek	22 469	3,56%	22 590	3,14%
Ingatlan üzemeltetési költségek	34 867	5,53%	62 244	8,65%
Hirdetési díjak	62 769	9,96%	81 699	11,36%
Egyéb bérleti díj	17 626	2,80%	22 283	3,10%
Ingatlan értékbecslés díja	288	0,05%	0	0,00%
Egyéb igénybevett szolgáltatás	14 970	2,37%	18 262	2,54%
Tanácsadó testület (tagdíj)	600	0,10%	900	0,10%
Értékcsökkenési leírás	112 354	17,82%	110 271	15,33%

Működési költségek	Előző év		Tárgyév	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Biztosítási díj	4 201	0,66%	4 403	0,61%
Egyéb működési költség	131 789	20,91%	72 333	10,06%
Összesen	630 366	100,00%	719 473	100,00%

A tárgyévi beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj 1 180 eFt+ÁFA
Az Alapnál 2023. évben nem történt rendkívüli esemény.

Egyéb ráfordítások jelentős tételei

Az egyéb ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek tartalma és összege az alábbiak:

Tétel tartalma (1000HUF)	Összeg
Követelések elszámolt értékvesztése	63 525
Egyéb adók, közterhek, ráfordítások	40 463
Önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	107

A Tárgyévi eredmény teljes egészében átvezetésre kerül az Előző év(ek) eredményébe.
Az Alap Tárgyévi eredménye 162 151 eFt nyereség, az előző évekből származó vesztesége csökkenő tendenciát mutat, jövedelmezősége megfelelő.

5. Egyéb kiegészítések

Az Alap 2023. évben határidős, opciós, swap, értékpapír kölcsönzési, illetve óvadéki REPO ügyleteket nem számolt el.

Az Alap 2023. évben a befektetési jegyek után 340 000 000 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-országi háborús helyzetnek és a kialakult gazdasági hatásoknak (pl. infláció, energiaárak, devizaárfolyamok és hozamok volatilitása, stb.) az Alap vagyoni és pénzügyi helyzetére, likviditására, működésére, illetve a vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatását. Véleményünk szerint a kialakult piaci körülményeknek az Alapnak az beszámolóban bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetére, valamint működésére nincs közvetlen hatása, a vállalkozás folytatásának elve az Alapnál nem sérül.

Mérlegfordulónapot követően olyan jelentős esemény, amely az Alap 2023. évi beszámolójára hatással lett volna nem történt.

Budapest, 2024. május 31.

.....
A befektetési alap képviselőjében:
Papp Ádám
Vezérigazgató
EDITUS Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1. sz. melléklet - Portfóliójelentés

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):	12/29/2023
		Saját tőke:	3 618 373 202
		Egy jegyre jutó NEÉ:	4,909398
		Darabszám:	737 029 874
		adatok eFt-ban	
A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:		Összeg	%
I. KÖTELEZETTSÉGEK			
I/1.	Hitelállomány (összes)	1 559 233	80,75%
	<i>Hitelező</i>	<i>Futamidő</i>	
	<i>Oberbank</i>	9 év	81%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:	371 709	19,25%
	Alapkezelői díj miatt	4 377	0,23%
	Letétkezelői díj miatt	737	0,04%
	Felügyeleti díj miatt:	327	0,02%
	Könyvvizsgálói díj	1 154	0,06%
	Egyéb költségből eredő kötelezettség	1 671	0,09%
	Egyéb kötelezettség	363 443	18,82%
I/3.	Céltartalékok	0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:	0	0,00%
	Kötelezettségek összesen:	1 930 942	100,00%
II. ESZKÖZÖK			
II/1.	Folyószámla, készpénz:	128 931	2,32%
II/2.	Egyéb követelés:	276 466	4,98%
II/3.	Lekötött bankbetétek:	56030	1,01%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:	56030	1,01%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:	0	0,00%
II/4.	Értékpapírok:	24888	0,45%
II/5.	Ingatlanok, tárgyi eszközök:	5 063 000	91,24%
	<i>Típus, cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Beszerzési 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	297 936 289	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/10	127 754 031	184 211 568	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/11	41 501 309	59 841 723	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/12	233 007 351	335 978 830	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/13	112 753 557	162 582 030	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/14	191 682 518	276 391 572	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/15	92 855 871	133 891 084	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/16	164 814 023	237 649 252	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/17	121 165 587	174 711 536	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/18	79 267 207	114 297 266	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/19	162 240 413	233 938 302	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/2	137 386 687	198 101 125	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/20	69 869 852	100 684 016	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/3	140 945 623	203 232 839	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/4	255 302 172	368 126 261	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/5	231 919 082	334 409 628	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/6	138 239 656	199 331 040	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/7	197 256 223	284 428 430	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/8	191 756 050	276 497 599	
Törökbálint, Tópark u. 3.	3301/8/A/9	147 254 646	212 329 969	
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:		-	0,00%
	Eszközök összesen:		5 549 315	100,00%

Az összegek eltérnek a számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól, tekintettel az elhatárolásokban, valamint az értékvesztés képzéssel kapcsolatos ráfordításokban előforduló eltérésekre.

2. sz. melléklet

Thematic Properties Ingatlanalap

Cash flow-kimutatás

A tétel megnevezése		2022	2023
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)	-1 984 729	-746 900
1.	Tárgyévi eredmény	+,- -628 193	-735 839
2.	Elszámolt amortizáció	+ 112 354	110 271
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+ 15 116	57 381
4.	Elszámolt értékelési különbözet	+,- -21 713	1 050 679
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+,- 0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	+,- 0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének eredménye	+,- 0	-151
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	+,- 20 251	-1 056 110
9.	Forgóeszközök állományváltozása	+,- -57 944	-77 224
10.	Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,- -1 391 039	18 893
11.	Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,- -62 572	-75 327
12.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+,- -20 202	-14 829
13.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+,- 49 213	-24 644
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14.-16. sorok)	1 166 305	1 302 498
14.	Ingatlanok Beszerzése	- 0	0
15.	Ingatlanok eladása	+ 0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	+ 1 166 305	1 326 243
17.	Értékpapírok beszerzése	- 0	-29 745
18.	Értékpapírok eladása beváltása	+ 0	6 000
	2023.december 31.	+ 0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-24. sorok)	722 755	-561 816
20.	Befektetési jegy kibocsátás	+ 992 000	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	- 0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlás	- 0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	- -250 000	-340 000
24.	Hitel és kölcsön felvétele	+ 1 841 721	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése	- -1 640 609	-133 563
26.	Hitel és kölcsön után fizetett kamat	- -220 357	-88 253
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	+,- -95 669	-6 218