

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap

2045 Törökbálint, Tópark utca 1. A..

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2024.12.31.

Éves beszámolóhoz

Törökbálint, Időbélyegző szerint

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: 2024.01.01-2024.12.31

Az alap főtevékenysége: Saját tulajdonú, bérlet 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.

Aláírássra 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:

Ossik Attila

Bejegyzett mérlegképes könyvelő

Regisztrációs szám: 206675

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 kirajzolódnak.

A mérlegkészítés időpontja 2025.05.20.

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 ártértékeléséhez 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.

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

e Ft.

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

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

Kiegészítő melléklet

Befektetett pénzügyi eszközök:

eFt

	2023	2024
Beta Tower Kft. tulajdoni részesedés	1 648 096	1 653 658
Beta Tower Kft. tartósan adott kölcsön	362 400	362 400
Összesen	2 010 496	2 016 058

Követelések:

eFt

	2023	2024
ÁFA követelés	287	205
Egyéb követelés	0	0
Összesen	287	205

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

Az Alap 2024-ben 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>	2023.12.31	2024.12.31
Erste Pénzforgalmi számla HUF	1 592	4 963
Összesen:	1 592	4 963

Az Alap pénztári forgalmat nem folytat.

Időbeli elhatárolások

eFt.-

<i>Aktív időbeli elhatárolás</i>	<i>Megnevezés</i>	2023.12.31	2024.12.31
<i>bevétel</i>	Kölcsön kamata	59 956	69 403
Összesen		59 956	69 403

eFt.-

<i>Passzív időbeli elhatárolás</i>	<i>Megnevezés</i>	2023.12.31	2024.12.31
<i>költség</i>	Felügyeleti díj	206	202
<i>költség</i>	Könyvelés, mérlegkészítés díja	76	75
<i>költség</i>	Könyvvizsgálat díja	200	250
Összesen		482	527

Saját tőke

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

e Ft.-

	2023.12.31	2024.12.31
Induló tőke	1 531 467	1 543 370
Visszav.bef.jegyek bevon.értékkül.	0	0
Bef-i jegyek árf.különbözete	477 383	483 480
Értékelési különbözet tartaléka	0	0
Előző évek eredménye	15 612	62 554
Üzleti év eredménye	46 942	193
Összesen	2 071 404	2 089 597

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 háttérében 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.

2024. december 31-én a saját tőke értéke **-215 165 eFt**-tal volt kevesebb a nettó eszközértéknél, mely eltérés az alábbi eltérésekkel indokolható (részletes kimutatást lásd a táblázatban):

Adatok HUF-ban

Főkönyv	Megnevezés	NEÉ 2024.12.31.	FŐKÖNYV 2024.12.31.	Eltérés
	Részesedés Beta Tower Kft.	1 152 194 000	1 653 657 900	501 463 900
	Egyéb követelések	1 148 566 000	432 278 621	-716 287 379
	Banki egyenlegek	4 69 642	4 692 642	0
	Kötelezettségek	-961 000	-1 032 144	-71 144
Összesen		2 304 762 034	2 071 403 547	-215 165 015

Főkönyv	Megnevezés	NEÉ 2024.12.31.	FŐKÖNYV 2023.12.31.	Eltérés
4116	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 304 762 034	1 543 369 768	-215 165 015
	Bef. jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete		483 480 232	
4131	Eredménytartalék		62 553 547	
	Adózott eredmény 2024		193 472	
Összesen		2 304 762 034	2 089 597 019	-215 165 015

Rövid lejáratú kötelezettségek

eFt

Rövid lejáratú kötelezettségek	2023.12.31	2024.12.31
Szállítók	150	216
Különadó kötelezettség	295	289
Összesen	445	505

Külföldi pénzürtékre szóló köt.	2023.12.31	2024.12.31
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	2023.12.31	2024.12.31
Erste Bank Hungary Zrt.	150	156
Bolevác és Vörös Ügyvédi Iroda	0	60
Összesen	150	216

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések:

Értékesítés nettó árbevétele az Alap főbb tevékenységei szerinti bontásban:

e Ft.

Tevékenységi kör	2023.év	2024.év
Ingatlan értékesítés		
Bérleti díj		
Üzemeltetési ktg.		
Továbbszáml. közüzemi díjak		
Egyéb szolgáltatás		
Összesen	0	0

Egyéb bevételek:

e Ft.

Tevékenységi kör	2023.év	2024.év
Kerekítés	0	0
Összesen	0	0

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

	e Ft.	
<i>Megnevezés</i>	2022.év	2023.év
Alapkezelői díj	12 000	12 000
Ügyvédi ktg.	765	435
Könyvvizsgálati díj	200	250
Letétkezelési díj	1 860	1 872
Értékbecslés díja	600	805
Könyvelési díj	426	474
Felügyeleti díj	814	814
Bankköltség	22	3
Egyé igénybevett szolg.	135	79
Összesen	16 822	16 732

Egyéb ráfordítások:

	e Ft.	
<i>Megnevezés</i>	2023.év	2024.év
Befektetési Alapok különadója	1 163	1 163
Egyéb ráfordítás	1	1
Összesen	1 164	1 164

Pénzügyi műveletek bevételei:

	e Ft.	
<i>Megnevezés</i>	2023.év	2024.év
Kölcsön kamata	12 493	12 527
Tulajdoni részesedés értékvesztésének visszairása	52 435	5 562
Összesen	64 928	18 089

Pénzügyi műveletek ráfordításai:

	e Ft.	
<i>Megnevezés</i>	2023.év	2024.év
Fizetendő kölcsön kamata	0	0
Tulajdoni részesedést jelentő befektetés utáni értékvesztés	0	0
Összesen	0	0

A befektetési jegyek után 2024-ben nem került hozam kifizetésre.

III. Mutatószámok

Vagyoni helyzet mutatószámai

<i>Befektetett eszközök aránya</i>	<i>2023.év</i>	<i>2024.év</i>
Befektetett eszközök / Összes eszköz	97,02%	96,43%

<i>Forgó eszközök aránya</i>	<i>2023.év</i>	<i>2024.év</i>
Forgó eszközök / Összes eszköz	0,09%	0,02%

<i>Saját tőke aránya</i>	<i>2023.év</i>	<i>2024.év</i>
Saját tőke / Összes forrás	99,96%	99,95%

<i>Forgóeszközök aránya a saját tőkéhez</i>	<i>2023.év</i>	<i>2024.év</i>
Forgó eszközök / Saját tőke	0,09%	0,02%

<i>Saját tőke-induló tőke aránya</i>	<i>2023.év</i>	<i>2024.év</i>
Saját tőke / Induló tőke	2,234	1,354

Pénzügyi helyzet mutatószámai

<i>Készpénz likviditási mutató</i>	<i>2023.év</i>	<i>2024.év</i>
Likvid pénzeszk. /Rövid lej. Köt.	3,578	9,828

<i>Likviditási mutató</i>	<i>2023.év</i>	<i>2024.év</i>
Forgóeszközök / Rövid lej. Köt.	422,25	1023,37

A jövedelmezőség mutató

<i>Árbevétel arányos saját tőke</i>	<i>2023.év</i>	<i>2024.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%
2024	2 304 762 034	1,493331	-2,91%

2. sz. melléklet

Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap

Cash flow-kimutatás

A tétel megnevezése		2023.12.31	2024.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)	-173 897	-14 629
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül)	+,- 46 942	193
2.	Elszámolt amortizáció	+ 0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+,- 0	-5 562
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	+,- -227 435	0
9.	Forgóeszközök állományváltozása (ingatlan, pénzeszköz és értékpapír nélkül)	+,- 89	82
10.	Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,- 12	60
11.	Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,- 0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	+,- 6 466	-9 447
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	+,- 29	45
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)	175 001	18 000
20.	Befektetési jegy kibocsátás	+ 175 001	18 000
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)	1 104	3 371