

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

Thematic Properties Ingatlanalap (Alap)

Kiegészítő melléklet

2024.12.31.

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:	2024.12.31
Mérleg készítés időpontja:	2025.04.28.
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: 004233)

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: Budainé Benedek Csilla (PM regisztrációs szám: 213398)

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 2024.12.31-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	28 000	0	0	0	28 000
Immateriális javak összesen	28 000	0	0	0	28 000

Az Alap 2024.12.31-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	47 849	717	0	0	48 566
Tárgyi eszközök összesen	3 632 849	717	0	0	3 633 566

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
Ingatlanok és jogok	667 928	102 387	0	0	770 315
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	33 159	5 290	0	0	38 449
Tárgyi eszközök összesen	701 087	107 677	0	0	808 764

A beruházások nyitó állománya 0 e Ft volt, a tárgyévi záró állomány 95.076 e Ft. Az Alap fordulónapon 100.634 eFt beruházási előleget tart nyilván.

Ingatlanok értékelési különbözetének alakulása

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

Ingatlanok értékelési különbözetének alakulása

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Ingatlanok és jogok	2 145 928	549 387	0	0	2 695 315
Tárgyi eszközök összesen	2 145 928	549 387	0	0	2 695 315

A Tárgyi eszközök között 2024.12.31-én az Alap teljes egészében a Max City Lakberendezési Üzletházhoz kapcsolódó értéket mutatja ki:

adatok 1000 HUF-ban			
Ingatlan megnevezése	Típusa	Beszerzési érték	Piaci érték 2024.12.31.
Max City Lakberendezési Üzletház	bérbeadási célú ingatlan	3 500 000	5 510 000
Tárgyi eszközök összesen		3 500 000	5 510 000

A kereskedelmi ingatlan értéke a nettó eszközérték kimutatásban 5 510 000 eFt, 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:

Követelések értékelése					
Jogcím (1000HUF)	Eredeti érték	Könyvszerinti érték	Tárgyidőszaki értékvesztés		Halmazott értékvesztés
			elszámolás	visszaírás	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	381 739	178 788	110 490	25 913	202 951
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	23 639	23 639	0	0	0
Követelések összesen	405 378	202 427	110 490	25 913	202 951

Pénzeszközök

Az Alap Erste és Oberbank Banknál vezetett folyószámláinak fordulónapi egyenlege 155.043 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	0	0
Marketing díj bevétel	0	0
Bérleti díj	1 932	346
Áram, víz-, csatornadíj, gázdíj, egyéb fennt. bevétel elh.	49 640	17 140
Összesen:	51 572	17 486

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	14	0
Internet	40	46
Informatikai szolgáltatás, egyéb szolgáltatás	0	25
Vagyonbiztosítás	198	1 160
Egyéb költségek, hirdetés	1 087	1 802
Összesen:	1 339	3 033

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 tartalékából 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	2 861 452	742 180 546	162 151	3 441 481
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0
2. Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete	754 970	0	0	754 970
3. Értékelési különbözet tartaléka	2 146 920	548 395	0	2 695 315
4. Előző évek eredménye	-202 589	162 151	0	-40 438
5. Üzleti év eredménye	162 151	31 634	162 151	31 634
E. Saját tőke	3 598 482	742 180	162 151	4 178 511

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	2 695 315

3.4.2 Céltartalékok

Az Alap 2024. 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	111 199	104 298
Szállítói tartozások	14 877	59 867
Adó és járulékkötelezettségek	12 830	1 018
Engedményezésből származó kötelezettség	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	1 447	454
Összesen:	140 353	165 637

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)
Oberbank AG	8	1 611 761
Összesen:	8	1 611 761

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	49 820	57 269
Üzemeltetéssel kapcsolatos bevételek (áram, víz- csatornadíj, gáz, stb.)	1 673	0
Marketing bevétel	15 419	12 359
Üzemeltetési díj bevétel	23 516	25 408
Összesen:	90 428	95 036

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	694
Alapkezelési díj	4 377	5 427
Hirdetés	2 170	1 215
Vagyonvédelmi díj	0	4 538
MNB felügyeleti díj	0	366
Könyvelési díj	316	186
Grafikai szolgáltatás	0	750
Ügyvédi díj	349	135
Munkavédelmi szaktevékenység	0	70
Tanácsadási díj	480	199
Üzemeltetéssel kapcsolatos költségek	34 030	28 449
Egyéb költségek	1 428	842
Összesen:	43 850	42 871

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Bevételek alakulása és megoszlása

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	1 326 243	93,05	1 345 011	97,28
Aktivált saját teljesítményérték	0	0.0	0	0.0
Egyéb bevételek	8 702	0,6	29 987	2,17
Pénzügyi műveletek bevételei	83 382	5,9	7 643	0,55
Bevételek összesen	1 256 398	100.00	1 382 641	100.00

Az Alapnál 2024.évben a pénzügyi ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	82 761
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	99 527
Fizetett, fizetendő hozamok	313 000

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	110 490
Egyéb adók, közterhek, ráfordítások	39 824
Önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	18

A Tárgyévi eredmény teljes egészében átvezetésre kerül az Előző év(ek) eredményébe.

Az Alap Tárgyévi eredménye 31 634 eFt nyereség, az előző évekből származó vesztesége csökkenő tendenciát mutat, jövedelmezősége megfelelő.

5. Egyéb kiegészítések

Az Alap 2024. évben határidős, opciós, swap, értékpapír kölcsönzési, illetve óvadéki REPO ügyleteket nem számolt el.

Az Alap 2024. évben a befektetési jegyek után 313 000 e 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-orosz 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 nem történt olyan jelentős esemény, amely az Alap 2024. évi beszámolójára hatással lett volna.

Törökbálint, időbélyegző szerint

.....
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):	12/31/2024
		Saját tőke:	4 082 595 528
		Egy jegyre jutó NEÉ:	5,539254
		Darabszám:	737 029 874
		adatok eFt-ban	
	A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:	Összeg	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK		
I/1.	Hitelállomány (összes)	1 612 000	78,83%
	<i>Hitelező</i>	<i>Futamidő</i>	
	<i>Oberbank</i>	<i>10 év</i>	1 612 000 79%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:	432 849	21,17%
	Alapkezelői díj miatt	5 427	0,27%
	Letétkezelői díj miatt	842	0,04%
	Felügyeleti díj miatt:	375	0,02%
	Könyvvizsgálói díj	1 000	0,05%
	Egyéb költségből eredő kötelezettség	37 732	1,85%
	Egyéb kötelezettség	387 473	18,95%
I/3.	Céltartalékok	0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:	0	0,00%
	Kötelezettségek összesen:	2 044 849	100,00%
II.	ESZKÖZÖK		
II/1.	Folyószámla, készpénz:	155 039	2,53%
II/2.	Egyéb követelés:	462 405	7,55%
II/3.	Lekötött bankbetétek:	0	0,00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:	0	0,00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:	0	0,00%
II/4.	Értékpapírok:	0	0,00%
II/5.	Ingatlanok, tárgyi eszközök:	5 510 000	89,92%

	<i>Típus, cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Beszerzési ár (Ft)</i>	<i>Piaci érték (Ft)</i>	
	<i>“Max City” Lakberendezési Üzletház</i>				
	<i>Törökbálint – út 3301/3.</i>	<i>3301/3</i>	<i>6 917 977</i>	<i>17 371 405</i>	
	<i>Törökbálint – Telek 3301/8.</i>	<i>3301/8</i>	<i>468 486 000</i>	<i>1 176 393 095</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/1</i>	<i>206 624 166</i>	<i>293 025 538</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/10</i>	<i>127 754 031</i>	<i>181 175 291</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/11</i>	<i>41 501 309</i>	<i>58 855 378</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/12</i>	<i>233 007 351</i>	<i>330 441 041</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/13</i>	<i>112 753 557</i>	<i>159 902 263</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/14</i>	<i>191 682 518</i>	<i>271 835 932</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/15</i>	<i>92 855 871</i>	<i>131 684 216</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/16</i>	<i>164 814 023</i>	<i>233 732 184</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/17</i>	<i>121 165 587</i>	<i>171 831 843</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/18</i>	<i>79 267 207</i>	<i>112 413 355</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/19</i>	<i>162 240 413</i>	<i>230 082 400</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/2</i>	<i>137 386 687</i>	<i>194 835 912</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/20</i>	<i>69 869 852</i>	<i>99 024 487</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/3</i>	<i>140 945 623</i>	<i>199 883 042</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/4</i>	<i>255 302 172</i>	<i>362 058 599</i>	

	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/5</i>	<i>231 919 082</i>	<i>328 897 702</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/6</i>	<i>138 239 656</i>	<i>196 045 555</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/7</i>	<i>197 256 223</i>	<i>279 740 322</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/8</i>	<i>191 756 050</i>	<i>271 940 212</i>	
	<i>Törökbálint, Tópark u. 3.</i>	<i>3301/8/A/9</i>	<i>147 254 646</i>	<i>208 830 228</i>	
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			-	0,00%
	Eszközök összesen:			6 127 444	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		2023	2024
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)	-746 900	-962 487
1.	Tárgyévi eredmény	+,-	-735 839
2.	Elszámolt amortizáció	+	110 271
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	57 381
4.	Elszámolt értékelési különbözet	+,-	1 050 679
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+,-	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	+,-	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének eredménye	+,-	-151
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	+,-	-1 056 110
9.	Forgóeszközök állományváltozása	+,-	-77 224
10.	Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,-	18 893
11.	Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,-	-75 327
12.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+,-	-14 829
13.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+,-	-24 644
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14.-16. sorok)	1 302 498	1 378 609
14.	Ingatlanok Beszerzése	-	0
15.	Ingatlanok eladása	+	0
16.	Befolyt bérleti díjak	+	1 326 243
17.	Értékpapírok beszerzése	-	-29 745
18.	Értékpapírok eladása beváltása	+	6 000
2024.december 31.		+	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-24. sorok)	-561 816	-427 698
20.	Befektetési jegy kibocsátás	+	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlás	-	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-340 000
24.	Hitel és kölcsön felvétele	+	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése	-	-133 563
26.	Hitel és kölcsön után fizetett kamat	-	-88 253
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	+,-	-6 218
			-11 576