

MINERAL Ingatlan Befektetési Alap

Kiegészítő melléklet az éves beszámolóhoz a 2023. évi üzleti évről

Budapest, 2024. május 22.

MINERAL Ingatlan Befektetési Alap
nevében eljáró MCM Befektetési Alapkezelő Zrt.
(Cím: 4031 Debrecen, Szoboszlói út 50.)


Jaksza János
vezérigazgató

I. ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

I. Az Alap

Az Alap neve: MINERAL Ingatlan Befektetési Alap, székhelye: 4031 Debrecen, Szoboszlói út 50.

Az Alapot az MCM Alapkezelő Zrt. 2020-ban, 1.061 millió Ft tőkével. A Magyar Nemzeti Bank 2020 december 17-én jegyezte be 1222-50 számon a nyilvántartásba az Alapot, és HU0000725254 ISIN azonosítóval a befektetési jegyeket.

A határozott futamidejű, zártkörű Alapról szóló alapinformációkat, valamint a működés feltételrendszerét a Kezelési Szabályzat tartalmazza.

Letétkezelő neve: MBH Bank Nyrt.
Letétkezelő székhelye: 1056 Budapest, Váci u. 38.

Könyvvizsgáló neve: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
Személyében felelős könyvvizsgáló neve: Kékesi Péter
Kamarai tagsági száma: 007128

A 2023. évi könyvvizsgálói díj összege: 1.050 ezer Ft + ÁFA.

Az alap képviselőjére jogosult személy: Jaksa János MCM vezérigazgató
lakcím: 1118 Budapest, Sümegvár u.6.

Könyvviteli szolgáltatásokat végző személy: Folkmayer Tibor
PM regisztrációs száma: 160738

Az Alap a 2023. évi beszámolóját a Számviteli Törvény és a 215/2000 (XII.11.) számú Kormányrendelet alapján készítette.

2. Az Alap számviteli politikája

Az Alap eszközeit és forrásait a Számviteli törvényben (többször módosított 2000. évi C. tv.) és a 215/2000(XII.11.) számú Kormányrendeletben előírt értékelési eljárások, illetve saját Számviteli Politika szabályzatában foglaltak szerint értékeli.

A számviteli alapelvektől sem a beszámoló készítésekor, sem a könyvvezetés során nem tért el.

A könyvvezetés a kettős könyvvitel rendszerében történik, pénzneme a forint.

A könyvvezetéstől eltérő devizanemben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes, az MNB által jegyzett átlagárfolyamon kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A nem realizált árfolyam különbözet az év végi átértékelésből adódik, mely szintén MNB átlag árfolyamon történik.

Az Alap céltartalékot képez az eredmény terhére azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre [ideértve különösen a jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettséget, a függő kötelezettséget, a biztos (jövőbeni) kötelezettséget, a korengedményes nyugdíj, a végkielégítés miatti fizetési kötelezettséget, a környezetvédelmi kötelezettséget], amelyek a mérlegfordulónapon valószínű vagy bizonyos, hogy fennállnak, de összegük vagy esedékességük időpontja még bizonytalan, és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

Az Alap jelentősnek minősíti az előző évek beszámolójában elkövetett hibákat, ha a hibák és hibahatások abszolút értékének együttes összege meghaladja a mérleg főösszeg 2 %-át, vagy 1.000 E Ft-ot.

Az éves beszámolóját üzleti évre, december 31-i fordulónappal magyar nyelven készíti.
A 2023. évi beszámoló mérlegkészítési időpontja: 2024. március 31.

A mérleg fordulónapja után nem következett be olyan lényeges esemény, amely módosítaná a beszámolót.

Az Alap nem alkalmazza a valós értéken történő értékelést.

Az Alap a következő értékelési eljárásokat alkalmazza eszközcsoportonként:

Az értékelés az eszközöknek és forrásoknak a beszámoló mérlegében szerepeltetendő értékének a meghatározását jelenti. Az eszközök és a források könyvviteli nyilvántartásba vételekor alkalmazott érték meghatározása is e fogalomkörbe tartozik, hiszen az év végi értékelésnek ez a kiinduló alapja.

Az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulni, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Alapszabályként az eszközök beszerzési értéken, a források a könyvekben történő bekerülési értéken szerepelnek a mérlegben.

A nettó eszközérték megállapításának általános szabályai

A befektetőknek a befektetési alappal szemben fennálló követelése értékét a befektetési alap nettó eszközértéke határozza meg. A befektetési jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a befektetési jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a befektetési jegyek aktuális egy jegyre jutó nettó eszközértéke alapján kell megállapítani.

A befektetési alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket befektetési jegy sorozatonként, a befektetési alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján, illetve illikvid eszközök esetén szakértői becslés alapján a befektetési alap kezelési szabályzatában írtak szerint kell meghatározni.

A befektetési alap nettó eszközértékét a kezelési szabályzatban foglaltak alapján a letétkezelő, az értékbecslő vagy az ABAK állapítja meg.

A befektetési alapkezelő köteles minden, a befektetési alap nettó eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot a nettó eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva, késedelem nélkül megküldeni a letétkezelőnek, illetve az értékbecslőnek.

Az Alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket legalább havonta egyszer meg kell állapítani.

Az Alap könyvvizsgálója az óvatosság számviteli elvének érvényesítése érdekében – külön indoklással – alacsonyabb érték megállapítása céljából eltérhet a fent leírt értékelési eljárásoktól.

Az Alap devizanemétől eltérő devizában denominált eszközöket a Magyar Nemzeti Bank által közzétett T napi, ennek hiányában a legutolsó közzétett devizaárfolyamon kell értékelni.

Az Alap az óvatosság számviteli elvének érvényesítése érdekében – külön indoklással – alacsonyabb érték megállapítása céljából eltérhet a fent leírt értékelési eljárásoktól.

3. Az Alap vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének alakulása

Az Alap előző évi és tárgyévi

- eszközeinek értékét,
- forrásainak értékét,
- bevételeinek, ráfordításainak és eredmény összetevőinek alakulását,
- jövedelmezőségének, vagyoni és pénzügyi helyzetének fontosabb mutatóit a következő táblázatok tartalmazzák

Fontosabb mutatók alakulása

MUTATÓK	2022	2023	Magyarázat
Befektetett eszközök aránya	93,13%	89,40%	Az eszközcsoport mérlegértéke / Eszközök főösszege
Forgóeszközök aránya	6,87%	10,54%	Az eszközcsoport mérlegértéke / Eszközök főösszege
Saját tőke aránya	99,53%	99,42%	Saját tőke / Mérleg főösszege
Idégen forrás aránya	0,47%	0,58%	(Összes forrás - saját tőke) / Összes forrás = mérleg főösszeg
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	0,00%	0,00%	A forráscsoport értéke / Mérleg főösszege
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	0,47%	0,58%	A forráscsoport értéke / Mérleg főösszege
Eladósodottság mértéke	n.a.	n.a.	Saját tőke / Hosszú lejáratú kötelezettségek
Likviditási gyorsráta	1269,92%	983,15%	Pénzeszközök / Rövidlejáratú kötelezettségek
Likviditási ráta	1460,38%	1827,92%	Forgóeszközök / Rövidlejáratú kötelezettségek
Saját tőke jövedelmezősége	5,09%	6,96%	Tárgyévi eredmény / Saját tőke

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

I. Befektetett eszközök

A befektetett eszközök alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

Befektetett eszközök

Megnevezés	e Ft													
	Bruttó érték					Értékcsökkenés					Nettó (könyv szerinti) érték	Érték-helyesbítés	Tervez felüli écs	Piaci érték
	Nyitó	Átértékelés	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Átértékelés	Növekedés	Csökkenés	Záró	Záró	Záró	Záró	Záró
Ülési eszköz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Szállás eszközök	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jog	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immateriális javak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingyenértékű eszközök	1 041 420	0	629 824	0	1 671 244	39 493	0	23 107	0	62 800	1 608 444	150 878	-122	1 759 000
Járművek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Üzem-, ual.beszer.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Profil.beszer. fizetési	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Üzletkörön kív. beszer.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beruházások	1 553	0	28 511	17 824	12 240	0	0	0	0	0	12 240	0	-12 240	0
Tárgyi eszközök össz.	1 042 973	0	658 335	17 824	1 683 484	39 493	0	23 107	0	62 800	1 620 684	150 878	-12 542	1 759 000
Immateriális javak és tárgyi eszközök összesen.	1 042 973	0	658 335	17 824	1 683 484	39 493	0	23 107	0	62 800	1 620 684	150 878	-12 542	1 759 000

Az ingatlanok piaci értéken szerepelnek a könyvekben. A piaci értéket az értékbecslő állapítja meg, a letétkezelő ezt veszi át az Alap eszközértékének számításánál.

A könyv szerinti érték (bruttó, aktivált érték és az elszámolt értékcsökkenés különbözete) eltér az értékbecslő által meghatározott piaci értéktől, és mivel a könyvelésnek ki kell mutatnia a piaci értéket, az értékhelyesbítés vagy a terven felüli értékcsökkenés (vagy mindkettő) alkalmazásával kell korrigálni a könyv szerinti értéket a piaci értékre. Az Alapnál mind az értékhelyesbítést, mind a terven felüli értékcsökkenést alkalmazni kellett.

2. Értékvesztés

Az Alap a tárgyévben értékvesztést nem számolt el.

3. Követelések

Az Alapnak a fordulónapon semmilyen követelése nem volt.

4. Értékpapírok

Az Alapnak 2023 december 31-én egy darab diszkont kincstárjegye volt, D240626. Beszerzési (könyv szerinti) értéke 95.839.900,- Ft volt, a piaci értéke a fordulónapon 97.044.600,- Ft, ami a beszerzési értéken túl 1.204.700,- Ft elhatárolt kamatot jelent.

5. Pénzeszközök

Az Alap a következő bankszámlákkal és záróegyenlegekkel rendelkezett a fordulónapon :

Bankszámlák és egyenlegek		Ft	
		2022.12.31	2023.12.31
Összesen		69 744 137	111 538 403
Főszámla	HUF	69 744 137	111 538 403

6. Aktív időbeni elhatárolások

Aktív időbeni elhatárolások		e Ft	
	2022.12.31	2023.12.31	
Bevételek aktív időbeni elhatárolása	0	1 205	
Bevételek	0	1 205	
			e Ft
	2022.12.31	2023.12.31	
Költségek, ráfordítások aktív időbeni elhatárolása	0	0	
Költségek, ráfordítások	0	0	

Az Alapnak a fordulónapon értékpapírhoz kapcsolódó, bevételi aktív időbeni elhatárolása volt, ami elhatárolt kamatot jelent.

7. Származtatott ügyletek értékelési különbözete

Az Alapnak nem volt határidős ügylete a fordulónapon.

8. Saját tőke (eFt)

Az Alap saját tőkéje a következőképpen alakult:

Saját tőke alakulása				
	Nyitó	2023. évi eredmény	Változás	Záró
Induló tőke	1 061 000	0	612 000	1 673 000
Tőkeváltozás	0	0	0	0
Előző évek eredménye	-63 029	0	59 172	-3 857
Értékelési különbözet tartaléka	104 569	0	46 309	150 878
Üzleti év eredménye	59 172	136 217	-59 172	136 217
Összesen:	1 161 712	136 217	658 309	1 956 238

Értékelési különbözet tartalékaként az értékbecslő által meghatározott ingatlan piaci érték és a könyv szerinti érték különbözete lett elszámolva. A piaci érték volt a magasabb.

9. Céltartalékok

Az Alap nem rendelkezett céltartalék állománnyal 2023 december 31-én.

10. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

11. Rövid lejáratú kötelezettségek

Az Alap rövid lejáratú kötelezettségei az alábbiak voltak a fordulónapon.

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	e Ft	
	2022.12.31	2023.12.31
Összesen	5 492	11 345
Szállítók	0	0
NAV ÁFA	3 983	9 493
MNB felügyeleti díj	87	165
Letétkezelési díj	846	924
Könyvvizsgálati díj	450	525
NAV különadó	126	232
Egyéb	0	6

A kötelezettségek menedzselése rendezett, valamennyi fordulónapi fizetni való tényleges megfizetése határidőn belül megtörtént.

12. Passzív időbeni elhatárolások

Passzív időbeni elhatárolások	e Ft		
	2022.12.31	2023.12.31	
Bevételek passzív időbeni elhatárolása	0	0	
Bevételek	0	0	
		e Ft	
		2022.12.31	2023.12.31
Költségek, ráfordítások passzív időbeni elhatárolása	0	0	
Költségek, ráfordítások	0	0	

III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

I. Kiemelt bevételek részletezése

Az árbevétel alakulása a következő volt:

Értékesítés nettó árbevétele	e Ft	
	2022.12.31	2023.12.31
Ingtatlanok bérleti díj árbevétele	192 937	269 472
Egyéb árbevétel (bérleti viszonyhoz kapcsolt)	600	750
Összesen	193 537	270 222

Egyéb bevételként a következő tételek lettek elszámolva.

Egyéb bevételek	e Ft	
	2022.12.31	2023.12.31
Terven felüli écs visszairása	18 383	36 798
Káresemény biztosítótól	101	0
NAV illeték visszafizetés (korábbi évben költségként elszámolt)	842	0
Kerekítés	7	1
NAV késedelmi pótlék, illeték visszautalás	0	1 149
Összesen	19 333	37 948

2. Kiemelt költségek részletezése

Költség típusok	e Ft	
	2022.12.31	2023.12.31
Működési költségek	146 996	151 835
Ingtatlanok javítása, karbantartása	1 920	2 484
Alapkezelői díj	120 000	120 000
Szakértői díj	300	675
Értékbecslés	496	1 475
Könyvelési díj	600	687
Könyvvizsgálói díj	900	1 050
Letétkezelési díj	846	924
Jogi szolgáltatás	700	6
Bankköltség	49	64
Illeték	351	0
Biztosítási díj	600	750
Értékcsökkenési leírás	20 234	23 107
Egyéb (LEI kód, bef.jegy gyártás, KELER díj)	0	613

3. Kiemelt ráfordítások részletezése

Egyéb ráfordítások	e Ft	
	2022.12.31	2023.12.31
MNB díj	334	476
Különadó	500	671
Terven felüli értékcsökkenés	0	28 512
Építményadó	6 474	6 491
NAV pótlék	114	0
Kerekítés	3	1
Összesen	7 425	36 151

Az MNB díj (Felügyeleti díj) és a különadó 2021-től a ráfordítások között szerepel.

Terven felüli értékcsökkenésként az értékbecslő által meghatározott ingatlan piaci érték és a könyv szerinti érték különbözete lett elszámolva olyan esetekben, amikor a piaci érték volt az alacsonyabb. Ha egy későbbi mérési időpontban a piaci érték a magasabb, akkor a korábban elszámolt terven felüli értékcsökkenésének visszairására kerül sor. 2023-ban 36,8 MFt értékben történt ilyen jellegű és háttérű visszairás.

4. Pénzügyi műveletek

Pénzügyi műveletek bevételei	e Ft	
	2022.12.31	2023.12.31
Bankszámla kamat	723	10 799
Egyéb kamat	0	1 737
DKJ kamat	0	2 292
DKJ értékelési különbözet	0	1 205
Összesen	723	16 033

Pénzügyi műveletek ráfordításai	e Ft	
	2022.12.31	2023.12.31
Összesen	0	0

Az Alapnak a 2023. üzleti évben

- kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos, illetve
- környezetvédelemmel kapcsolatos

költségei nem merültek fel.

Az Alap a 2023. üzleti évben exporttámogatásban és elkülönített állami pénzalapokból való támogatásban nem részesült.

IV. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. Hátrасorolt kötelezettségek, tartalékok

Az Alap a 2023. üzleti év során, illetve a mérleg fordulónapján

- hátrасorolt kötelezettségekkel,
- zálogjoggal, vagy hasonló jogokkal terhelt kötelezettségekkel,
- mérlegben nem jelentkező, de a pénzügyi helyzetre kiható kötelezettségekkel,
- olyan kötelezettségekkel, melyek visszafizetendő összege a kapott összegnél nagyobb,
- garanciális kötelezettségekkel, továbbá
- veszélyes hulladékkal,
- környezetvédelmet szolgáló tárgyi eszközökkel

nem rendelkezett.

Az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. Törvény alapján a Magyarországon bejegyzett befektetési alap befektetési jegye adóköteles. Az Alap kezelőjének feladata a különadó bevallása, pénzügyi rendezése, nyilvántartása, az Alap pedig viseli és elszámolja az adót ráfordításként. Az Alapot 2023-ban 671 eFt különadó terhelte.

2. Egyéb kiegészítések

Az Alap az értékpapírok névértékét a nullás számlaosztályban tartja nyilván.

Az Alap nem adott és nem vett és adott kölcsönbe saját számlára és értékpapírkölcsönzés keretében sem, illetve óvadéki repóba nem adott és nem vett értékpapírokat 2023-ban. Az Alap nem adott és kapott fedezetet, biztosítékot, óvadékot, garanciát és kezességet, nem vállalt jegyzési garanciát, illetve nem tett hozamra és tőke megóvásra ígéretet.

Az Alapnak folyamatban lévő peres ügyei egyáltalán nincsenek.

Az Alapnak nincs a Magyar Nemzeti Bank által előírt kötelező tartalékképzési kötelezettsége.

Az Alap nem végzett határon átnyúló szolgáltatást.

Az Alap 2023-ban nem tárt fel olyan hibát, ami jelentősnek minősült volna.

A 215/2000.(XII.II.) Kormányrendelet 10.§. a) és c) pontja szerinti kimutatás az értékpapírokról jelen kiegészítő melléklet 1. sz. melléklete, a portfólió-jelentés pedig a 2. számú.

Mellékletek :

1.sz. Értékpapírok

2.sz. Portfóliójelentés

3.sz. Cash-flow kimutatás

Értékpapírok beszerzési értéke, értékelési különbözetének, piaci értékének részletezése

I.sz. melléklet

MINERAL Ingatlan Befektetési Alap		2023.12.31			
Értékpapír neve	Lejárat szerint	ISIN kód	Nettó vételi érték	ÉK	Bruttó piaci érték
D240626 (diszkont kincstárjegy)	I évnél rövidebb	HU0000524756	95 839 900	1 204 700	97 044 600
		Összesen	95 839 900	1 204 700	97 044 600
Értékpapírok összesen:			95 839 900	1 204 700	97 044 600

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Ft-ban

Alapadatok:

Alap neve, Iajstromszáma: MINERAL Ingatlan Befektetési Alap, I222-50
 Alapkezelő neve: MCM Alapkezelő Zrt.
 Letétkezelő neve: MKB Bank Nyrt.
 NEE számítás típusa: havi

Tárgynap (T):	2023.12.31
Saját tőke:	1 956 238 129
Egy jegyre jutó NEE:	1 226 481,585580
Darabszám:	1 595

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Osszeg/Érték	(%)		
II/1.	Hitelállomány (összes):	0	0,00%		
		Hitelező	Futamido		
		-	-		
II/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):	11 344 874	100,00%		
	Alapkezelői díj miatt	0	0,00%		
	Letétkezelői díj miatt	924 306	8,15%		
	Ingatlanértékelő díja miatt	0	0,00%		
	Közzétételi kgt. miatt	0	0,00%		
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	927 563	8,18%		
	Egyéb- nem költség alapú - kötelezettség	9 493 005	83,68%		
II/3.	Céltartalékok (összes):	0	0,00%		
		-	-		
II/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):	0	0,00%		
	2023.évi költségek miatt	0	0,00%		
	Kötelezettségek összesen	11 344 874,00			
	Források összesen:	1 967 583 003			
II.	ESZKÖZÖK	Osszeg/Érték	(%)		
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):	111 538 403	100,00%		
		Folyószámla HUF	111 538 403	100,00%	
II/2.	Egyéb követelés (összes):	0	100,00%		
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamido		
		-	-		
II/3/1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):	-	-		
		-	-		
II/3/2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):	-	-		
		-	-		
II/4.	Értékpapírok (összes):	Megnevezés	Devizanem	Névérték	Piaci érték
	Értékpapírok összesen:			100 000 000	95 839 900
		D240626	HUF	100 000 000	95 839 900
II/5.	Ingatlanok	Típus, cím	HRSZ	Beszerzési érték	Piaci érték
		Áruház ingatlan (Forrás áruház), 4400 Nyiregyháza, Debreceni út 106/B.	8237/16/A1	507 960 000	619 000 000
		Villa Cuvée apartmanház 3394 Egerszálók, Fenyves u. 3-9.	1453/13./14./15./16	533 460 000	521 000 000
		Áruház 3527 Miskolc Ikerület József Attila utca 10.	0875/2	612 000 000	619 000 000
	Ingatlanok összesen			1 653 420 000	1 759 000 000
II/6.	Akív időbeli elhatárolások (összes):				1 204 700
		Bevételek akív időbeli elhatárolása			1 204 700
	Eszközök összesen:				1 967 583 003

CASH-FLOW kimutatás (eFt)

MINERAL Cash-flow	2022	2023
I. SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-		
VÁLTOZÁS (működési cash-flow I-13. sorok)	-242 102	-274 737
Tárgyévi korrigált eredmény +/- (kapott bérleti díj és hozam nélkül)	-134 365	-134 005
Elszámolt amortizáció +	20 234	23 107
Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	-18 383	8 286
Elszámolt értékelési különbözet +/-	-102 759	-46 309
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	0	0
Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-	0	0
Értékpapír befektetések értékesítésének eredménye +/-	0	0
Befektetett eszközök állományváltozása +/-	8 908	-45 084
Forgóeszközök állományváltozása +/-	-10 075	-85 380
Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	-4 396	5 853
Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	0
Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	0	-1 205
Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	-1 266	0
II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-		
VÁLTOZÁS (befektetési cash-flow I4-19. sorok)	296 296	316 531
Ingatlanok beszerzése -	0	0
Ingatlanok eladása +	0	0
Befolyt bérleti díjak +	193 537	269 472
Értékpapírok beszerzése -	0	0
Értékpapírok eladása +	0	0
Kapott hozamok +	0	0
Elszámolt értékelési különbözet +/-	102 759	46 309
III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ		
VÁLTOZÁS (Finanszírozási cash-flow 20-26. sorok)	0	0
Befektetési jegy kibocsátás +	0	612 000
Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	-612 000
Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
Befektetési jegy után fizetett hozam -	0	0
Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
Hitel és kölcsön törlesztése -	0	0
Hitel és kölcsön után fizetett kamat -	0	0
PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I., II., III. sorok)	54 194	41 794