

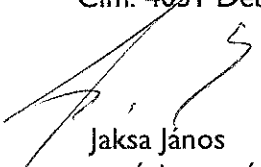
MINERAL Ingatlan Befektetési Alap

**Kiegészítő melléklet az éves beszámolóhoz a
2024. évi üzleti évről**

Debrecen, 2025. május 23.

P.H.

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



Jaksz János
vezérigazgató

I. ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

1. 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 2024. 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 2024. 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 2024. évi beszámoló mérlegkészítési időpontja: 2025. 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	2023	2024	Magyarázat
Befektetett eszközök aránya	89,40%	87,45%	Az eszközcsoport mérlegértéke / Eszközök főösszege
Forgóeszközök aránya	10,54%	12,39%	Az eszközcsoport mérlegértéke / Eszközök főösszege
Saját tőke aránya	99,42%	99,63%	Saját tőke / Mérleg főösszege
Idegen forrás aránya	0,58%	0,37%	(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	0,58%	0,36%	A forráscsoport értéke / Mérleg főösszege
Eladósodottság mértéke	n.a.	n.a.	Saját tőke / Hosszú lejáratú kötelezettségek
Likviditási gyorsráta	983,15%	2033,04%	Pénzeszközök / Rövidlejáratú kötelezettségek
Likviditási ráta	1827,92%	3400,32%	Forgóeszközök / Rövidlejáratú kötelezettségek
Saját tőke jövedelmezősége	6,96%	12,80%	Tárgyévi eredmény / Saját tőke

Az Alap a következő bankszámlákkal és záróegyenlegekkel rendelkezett a fordulónapon:

Bankszámlák és egyenlegek		Ft	
		2023.12.31	2024.12.31
Összesen		111 538 403	169 779 253
Főszámla	HUF	111 538 403	79 779 253
Lekötött betét	HUF		90 000 000

6. Aktív időbeni elhatárolások

Aktív időbeni elhatárolások		e Ft	
		2023.12.31	2024.12.31
Bevételek aktív időbeni elhatárolása		1 205	3 631
Bevételek		1 205	3 631

		e Ft	
		2023.12.31	2024.12.31
Költségek, ráfordítások aktív időbeni elhatárolása		0	34
Költségek, ráfordítások		0	34

Aktív időbeni elhatárolások összesen **1 205** **3 665**

Az Alapnak a fordulónapon értékpapírhoz kapcsolódó bevételi aktív időbeli elhatárolása, lekötött betét bevételi kamatelhatárolása, és költségelhatárolása volt. A költségelhatárolás biztosítási díj, és mivel tovább van számlázva, így bevételi oldalon is van egy ugyanilyen összegű passzív időbeni elhatárolás.

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	2024. évi eredmény	Változás	Záró
Induló tőke	1 673 000	0	0	1 673 000
Tőkeváltozás	0	0	0	0
Előző évek eredménye	-3 857	0	136 217	132 360
Értékelési különbözet tartaléka	150 878	0	34 831	185 709
Üzleti év eredménye	136 217	292 172	-136 217	292 172
Összesen:	1 956 238	292 172	34 831	2 283 241

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 2024. 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	
	2023.12.31	2024.12.31
Összesen	11 345	8 351
Szállítók	0	0
NAV ÁFA	9 493	1 399
MNB felügyeleti díj	165	175
Letétkezelési díj	924	1 495
Könyvvizsgálati díj	525	525
NAV különadó	232	246
Kaució	0	4 511
Egyéb	6	0

A kötelezettségek menedzselése rendezett, valamennyi fordulónapi fizetni való tényleges megfizetése határidőn belül megtörtént. A kaució egy új bérlővel kötött jogviszony kapcsán lett előírva, a bérlő meg is fizette.

12. Passzív időbeni elhatárolások

Passzív időbeni elhatárolások	e Ft	
	2023.12.31	2024.12.31
Bevételek passzív időbeni elhatárolása	0	34
Bevételek	0	34

	e Ft	
	2023.12.31	2024.12.31
Költségek, ráfordítások passzív időbeni elhatárolása	0	0
Költségek, ráfordítások	0	0

Passzív időbeni elhatárolások összesen	0	34
---	----------	-----------

III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

I. Kiemelt bevételek részletezése

Az árbevétel alakulása a következő volt:

Értékesítés nettó árbevétele	e Ft	
	2023.12.31	2024.12.31
Ingatlanok bérleti díj árbevétele	269 472	456 499
Egyéb árbevétel (bérleti viszonyhoz kapcsol)	750	6 262
Összesen	270 222	462 761

Egyéb bevételként a következő tételek lettek elszámolva.

Egyéb bevételek	e Ft	
	2023.12.31	2024.12.31
Terven felüli écs visszaírása	36 798	322
Káresemény biztosítótól	0	816
Kerekítés	1	10
NAV késedelmi pótlék, illeték visszautalás	1 149	0
Összesen	37 948	1 148

2. Kiemelt költségek részletezése

Költség típusok	e Ft	
	2023.12.31	2024.12.31
Működési költségek	151 835	170 935
Rezsianyagok, rezsidíjak	0	4 762
Ingatlanok javítása, karbantartása	2 484	5 277
Alapkezelői díj	120 000	120 000
Szakértői díj	675	0
Értékbecslés	1 475	1 392
Könyvelési díj	687	808
Könyvvizsgálói díj	1 050	1 050
Letétkezelési díj	924	1 495
Jogi szolgáltatás	6	0
Bankköltség	64	88
Illeték	0	16
Biztosítási díj	750	1 211
Értékcsökkenési leírás	23 107	34 808
Egyéb (LEI kód, bef.jegy gyártás, KELER díj, vízdíj)	613	28

3. Kiemelt ráfordítások részletezése

Egyéb ráfordítások	e Ft	
	2023.12.31	2024.12.31
MNB díj	476	684
Különadó	671	980
Terven felüli értékcsökkenés	28 512	0
Építményadó	6 491	11 761
NAV pótlék	0	0
Kerekítés	1	-2
Összesen	36 151	13 423

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

Terven felüli értékcsökkenésként az értékbecsítő 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, ugyanazon évben az ellentétes műveletű korrekciójára kerül sor. 2024. év végén a korábban megállapított pozitív értékhelyesbítések fedezték a terven felüli értékcsökkenést, így végül ez nulla értékű lett.

4. Pénzügyi műveletek

Pénzügyi műveletek bevételei	e Ft	
	2023.12.31	2024.12.31
Bankszámla kamat	10 799	5 839
Egyéb kamat	1 737	196
DKJ árfolyamnyereség (realizált)	0	2 955
DKJ kamat	2 292	300
DKJ értékelési különbözet	1 205	3 331
Összesen	16 033	12 621

Pénzügyi műveletek ráfordításai	e Ft	
	2023.12.31	2024.12.31
Összesen	0	0

Az Alapnak a 2024. üzleti évben

- kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos, illetve
- környezetvédelemmel kapcsolatos

költségei nem merültek fel.

Az Alap a 2024. üzleti évben exporttámogatásban és elkülönített állami pénzalapokból való támogatásban nem részesült.

IV. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. Hátrasorolt kötelezettségek, tartalékok

Az Alap a 2024. üzleti év során, illetve a mérleg fordulónapján

- hátrasorolt 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 2024-ben 980 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 2024-ben. Az Alap nem adott és kapott fedezetet, biztosítékot, óvadékot, garanciát és kezességet, nem vállalt jegyzési garanciát, illetve nem tett hozamra és tőke megővásra 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 2024-ben nem tárt fel olyan hibát, ami jelentősnek minősült volna.

A 215/2000.(XII.11.) Kormányrendelet 10.§. a) és c) pontja szerinti kimutatás az értékpapírokról jelen kiegészítő melléklet I. sz. melléklete, a portfólió-jelentés pedig a 2. számú.

Mellékletek :

1.sz. Értékpapírok

2.sz. Portfóliójelentés

3.sz. Cash-flow kimutatás

MINERAL Ingatlan Befektetési Alap

2024.12.31

Értékpapír neve	Lejárat szerint	ISIN kód	Nettó vételi érték	ÉK	Bruttó piaci érték
D250430 (diszkont kincstárjegy)	1 évnél rövidebb	HU0000525068	95 040 000	3 331 100	98 371 100
Összesen			95 040 000	3 331 100	98 371 100
Értékpapírok összesen:			95 040 000	3 331 100	98 371 100

PORTFÓLIÓ JELENTÉS
Ft-ban

Alapadatok:

Alap neve, Iajstromszáma: MINERAL Ingatlan Befektetési Alap, 1222-50

Alapkezelő neve: MCM Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő neve: MKB Bank Nyrt.

NEE számítás típusa: havi

Tárgynap (I):	2024.12.31
Saját tőke:	2 283 240 646
Egy jegyre jutó NEE:	1 431 498,837618
Darabszám:	1 595

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Osszeg/Érték	(%)		
I/1.	Hitelállomány (összes):	0	0,00%		
		Hitelező	Futamidő		
		-	-		
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):	8 351 182	0,36%		
	Alapkezelői díj miatt	0	0,00%		
	Letétkezelői díj miatt	1 495 150	0,07%		
	Ingatlanértékelő díja miatt	0	0,00%		
	Közzétételi kgt. miatt	0	0,00%		
	Költségként/ráfordításként elszámolt egyéb tétel miatt	945 841	0,04%		
	Egyéb- nem költség/ráfordítás alapú - kötelezettség	5 910 191	0,26%		
I/3.	Céltartalékok (összes):	0	0,00%		
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):	34 239	0,00%		
	Bevételek elhatárolása	34 239	0,00%		
	Kötelezettségek összesen	8 385 421,00			
	Források összesen:	2 291 626 067			
II.	ESZKÖZÖK	Osszeg/Érték	(%)		
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):	79 779 253	3,48%		
	Folyószámla HUF	79 779 253	3,48%		
II/2.	Egyéb követelés (összes):	19 141 725	100,00%		
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	90 000 000	3,93%		
	Lekötés HUF	90 000 000	3,93%		
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):	90 000 000	3,93%		
	Lekötés HUF	90 000 000	3,93%		
II/3/2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):	-	-		
II/4.	Értékpapírok (összes):	Megnevezés	Devizanem	Névérték	Piaci érték
	Értékpapírok összesen:	D250430	HUF	100 000 000	98 371 100
				100 000 000	98 371 100
II/5	Ingatlanok	Típus, cím	HRSZ	Beszerzési érték	Piaci érték
		Áruház ingatlan (Forrás áruház), 4400 Nyíregyháza, Debreceni út 106/B.	8237/16/A1	507 960 000	633 000 000
		Villa Cuvée apartmanház 3394 Egerszalók, Fenyves u. 3-9.	1453/13./14./15./16	503 760 000	533 000 000
		Áruház 3527 Miskolc Lkerület József Attila utca 10.	0875/2	612 000 000	637 000 000
		Kereskedelmi egység, 4274 Hosszúpályi, Szabadság tér 5.	5	191 900 000	201 000 000
	Ingatlanok összesen			1 815 620 000	2 004 000 000
II/6	Aktív időbeli elhatárolások (összes):	Bevételek aktív időbeli elhatárolása		333 989	
		Költségek aktív időbeli elhatárolása		299 750	
				34 239	
	Eszközök összesen:			2 291 626 067	

CASH-FLOW kimutatás (eFt)

MINERAL Cash-flow

	2023	2024
I. SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-		
VÁLTOZÁS (működési cash-flow 1-13. sorok)	-274 737	-247 451
Tárgyévi korrigált eredmény +/- (kapott bérleti díj és hozam nélkül)	-134 005	-205 397
Elszámolt amortizáció +	23 107	34 808
Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	8 286	322
Elszámolt értékelési különbözet +/-	-46 309	-34 831
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	0	0
Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-	0	0
Értékpapír befektetések értékesítésének eredménye +/-	0	0
Befektetett eszközök állományváltozása +/-	-45 084	-18 591
Forgóeszközök állományváltozása +/-	-85 380	-18 342
Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	5 853	-2 994
Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	0
Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	-1 205	-2 460
Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	0	34
II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-		
VÁLTOZÁS (befektetési cash-flow 14-19. sorok)	316 531	305 692
Ingatlanok beszerzése -	0	191 900
Ingatlanok eladása +	0	0
Befolyt bérleti díjak +	269 472	462 761
Értékpapírok beszerzése -	0	0
Értékpapírok eladása +	0	0
Kapott hozamok +	0	0
Elszámolt értékelési különbözet +/-	46 309	34 831
III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ		
VÁLTOZÁS (Finanszírozási cash-flow 20-26. sorok)	0	0
Befektetési jegy kibocsátás +	612 000	0
Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	-612 000	0
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)	41 794	58 241

