

MINERAL Ingatlan Befektetési Alap

Kiegészítő melléklet az éves beszámolóhoz a 2025. évi üzleti évről

Budapest, 2026. május 21.

P.H.

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

Jaksa 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: Baumgartner Ferenc
Kamarai tagsági száma: 002955

A 2025. évi könyvvizsgálói díj összege: 1.350 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 2025. 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 2025. évi beszámoló mérlegkészítési időpontja: 2026. 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	2024	2025	Magyarázat
Befektetett eszközök aránya	87,45%	73,84%	Az eszközcsoport mérlegértéke / Eszközök főösszege
Forgóeszközök aránya	12,39%	26,16%	Az eszközcsoport mérlegértéke / Eszközök főösszege
Saját tőke aránya	99,63%	86,66%	Saját tőke / Mérleg főösszege
Idegen forrás aránya	0,37%	13,34%	(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	0,36%	13,34%	A forráscsoport értéke / Mérleg főösszege
Eladósodottság mértéke	n.a.	n.a.	Saját tőke / Hosszú lejáratú kötelezettségek
Likviditási gyorsráta	2033,04%	101,27%	Pénzeszközök / Rövidlejáratú kötelezettségek
Likviditási ráta	3400,32%	196,07%	Forgóeszközök / Rövidlejáratú kötelezettségek
Saját tőke jövedelmezősége	12,80%	12,75%	Tárgyévi eredmény / Saját tőke

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

I. Befektetett eszközök

A befektetett eszközök alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	e Ft													
	Bruttó érték					Értékcsökkenés					Nettó (könyv szerinti) érték	Érték-helyesbítés	Terven felüli écs	Piaci érték
	Nyitó	Átsorolás	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Átsorolás	Növekedés	Csökkenés	Záró	Záró	Záró	Záró	Záró
Üzleti érték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Szellemi termékek	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
Ingtatlanok	1 915 899	0	289 026	0	2 204 925	97 608	0	41 946	0	139 554	2 065 371	257 858	-21 998	2 301 231
Járművek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Üzemi, üz.berend.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Irodai berend. felszerel.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Üz.körön kiv. berend.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	12 240	0	276 786	289 026	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök össz.	1 928 139	0	565 812	289 026	2 204 925	97 608	0	41 946	0	139 554	2 065 371	257 858	-21 998	2 301 231
Immateriális javak és tárgyi eszközök összesen.	1 928 139	0	565 812	289 026	2 204 925	97 608	0	41 946	0	139 554	2 065 371	257 858	-21 998	2 301 231

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, aktívált 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 alkalmazásával kell korrigálni a könyv szerinti értéket a piaci értékre.

2. Értékvesztés

Az Alap a tárgyévben értékvesztést nem számolt el.

3. Követelések

Követelések	e Ft	
	2024.12.31	2025.12.31
Követelések	19 142	1 775
Adott előlegek	19 142	0
Vevők	0	1 775

Az Alapnak vevőkövetelése volt a fordulónapon, ami rendezett, jól kezelt.

4. Értékpapírok

MINERAL Ingatlan Befektetési Alap		2025.12.31			
Értékpapír neve	Lejárat szerint	ISIN kód	Nettó vételi érték	ÉK	Bruttó piaci érték
D260429 (diszkont kincstárjegy)	I évnél rövidebb	HU0000525167	392 487 600	15 600	392 503 200
		Összesen	392 487 600	15 600	392 503 200

Az Alapnak 2025 december 31-én egy fajta diszkont kincstárjegy volt, D260429.

5. Pénzeszközök

Az Alap a következő bankszámlákkal és záróegyenlegekkel rendelkezett a fordulónapon:

Bankszámlák és egyenlegek			Ft
		2024.12.31	2025.12.31
Összesen		169 779 253	421 144 123
Főszámla	HUF	79 779 253	421 144 123
Lekötött betét	HUF	90 000 000	0

6. Aktív időbeni elhatárolások

Aktív időbeni elhatárolások			e Ft
		2024.12.31	2025.12.31
Bevételek aktív időbeni elhatárolása		3 631	33
Bevételek		3 631	33
			e Ft
		2024.12.31	2025.12.31
Költségek, ráfordítások aktív időbeni elhatárolása		0	0
Költségek, ráfordítások		0	0
Aktív időbeni elhatárolások összesen		3 665	33

Az Alapnak a fordulónapon értékpapírhoz kapcsolódó bevételi aktív időbeli elhatárolása és bevételi kamatelhatárolása volt.

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	2025. évi eredmény	Változás	Záró
Induló tőke	1 673 000	0	0	1 673 000
Tőkeváltozás	0	0	0	0
Előző évek eredménye	132 360	0	292 172	424 532
Értékelési különbözet tartaléka	185 709	0	72 148	257 857
Üzleti év eredménye	292 172	345 406	-292 172	345 406
Összesen:	2 283 241	345 406	72 148	2 700 795

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 2025 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
	2024.12.31	2025.12.31
Összesen	8 351	415 876
NAV ÁFA	1 399	11 196
MNB felügyeleti díj	175	204
Letétkezelési díj	1 495	1 703
Könyvvizsgálati díj	525	675
NAV különadó	246	288
Kaució	4 511	9 136
Értékpapír vételből származó kötelezettség	0	392 488
Egyéb	0	186

A kötelezettségek menedzselése rendezett, valamennyi fordulónapi fizetni való tényleges megfizetése határidőn belül megtörtént. A kaució a bérlőkkel kötött jogviszony kapcsán lett előírva, amit a bérlők megfizettek. A fordulónap előtt történt egy értékpapír vásárlás, ami kapcsán maga az értékpapír már az Alap tulajdonába került (D260429-es), viszont a

kifizetése az átnyúlt 2026-ra (akkor viszont megtörtént), így a vételár kötelezettségként jelentkezik a mérlegben.

12. Passzív időbeni elhatárolások

Passzív időbeni elhatárolások	e Ft	
	2024.12.31	2025.12.31
Bevételek passzív időbeni elhatárolása	34	0
Bevételek	34	0
		e Ft
	2024.12.31	2025.12.31
Költségek, ráfordítások passzív időbeni elhatárolása	0	0
Költségek, ráfordítások	0	0
Passzív időbeni elhatárolások összesen	34	0

III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

I. Kiemelt bevételek részletezése

Az árbevétel alakulása a következő volt:

Értékesítés nettó árbevétele	e Ft	
	2024.12.31	2025.12.31
Ingtatlanok bérleti díj árbevétele	456 499	539 296
Egyéb árbevétel (bérleti viszonyhoz kapcsolt)	6 262	22 834
Összesen	462 761	562 130

Egyéb bevételként a következő tételek lettek elszámolva.

Egyéb bevételek	e Ft	
	2024.12.31	2025.12.31
Terven felüli écs visszaírása	322	12 240
Káresemény biztosítótól	816	0
Kerekítés	10	0
Összesen	1 148	12 240

2. Kiemelt költségek részletezése

Költség típusok	e Ft	
	2024.12.31	2025.12.31
Működési költségek	170 935	208 127
Rezsianyagok, rezsidíjak	4 762	24 385
Víz- és gázszolgáltatás	0	2 797
Ingtatlanok javítása, karbantartása	5 277	7 965
Alapkezelői díj	120 000	120 000
Szakértői díj	0	0
Értékbecslés	1 392	1 936
Könyvelési díj	808	1 722
Könyvvizsgálói díj	1 050	1 350
Letétkezelési díj	1 495	1 703
Bankköltség	88	120
Illeték	16	0
Biztosítási díj	1211	1 390
Értékcsökkenési leírás	34 808	41 946
Egyéb (LEI kód, bef.jegy gyártás, KELER díj, vízdíj)	28	2 813

3. Kiemelt ráfordítások részletezése

Egyéb ráfordítások	e Ft	
	2024.12.31	2025.12.31
MNB díj	684	798
Különadó	980	1 139
Terven felüli értékcsökkenés	0	21 998
Építményadó	11 761	11 761
Kerekítés	-2	8
Összesen	13 423	35 704

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, ugyanazon évben az ellentétes műveletű korrekciójára kerül sor.

4. Pénzügyi műveletek

Pénzügyi műveletek bevételei	e Ft	
	2024.12.31	2025.12.31
Bankszámla kamat	5 839	11 523
Egyéb kamat	196	1 681
DKJ árfolyamnyereség (realizált)	2 955	1 629
Értékelési különbözet kamat	300	18
DKJ értékelési különbözet	3 331	16
Összesen	12 621	14 867

Pénzügyi műveletek ráfordításai	e Ft	
	2024.12.31	2025.12.31
Összesen	0	0

Az Alapnak a 2025. üzleti évben

- kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos, illetve
- környezetvédelemmel kapcsolatos

költségei nem merültek fel.

Az Alap a 2025. üzleti évben exporttámogatásban és elkülönített állami pénzalapokból való támogatásban nem részesült.

IV. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

I. Hátrасorolt kötelezettségek, tartalékok

Az Alap a 2025. 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 2025-ben 1.139 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 2025-ben 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 I. sz. melléklete, a portfólió-jelentés pedig a 2. számú.

Mellékletek :

1.sz. Értékpapírok

2.sz. Portfóliójelentés

3.sz. Cash-flow kimutatás

<u>Értékpapírok beszerzési értéke, értékelési különbözetének, piaci értékének részletezése</u>					I.sz. melléklet
MINERAL Ingatlan Befektetési Alap			2025.12.31		
Értékpapír neve	Lejárat szerint	ISIN kód	Nettó vételi érték	ÉK	Bruttó piaci érték
D260429 (diskont kincstárjegy)	I évnél rövidebb	HU0000525167	392 487 600	15 600	392 503 200
		Összesen	392 487 600	15 600	392 503 200
Értékpapírok összesen:			392 487 600	15 600	392 503 200

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Ft-ban

Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma: MINERAL Ingatlan Befektetési Alap, I222-50

Alapkezelő neve: MCM Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő neve: MKB Bank Nyrt.

NEE számítás típusa: havi

Tárgynap (T):	2025.12.31
Saját tőke:	2 700 795 467
Egy jegyre jutó NEE:	1 693 288,694044
Darabszám:	1 595

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSEGEK	Osszeg/Érték	(%)		
II/1.	Hitelállomány (összes):	0	0,00%		
		Hitelező	Futamidő		
		-	-		
II/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):	415 875 887	13,34%		
	Alapkezelői díj miatt	0	0,00%		
	Letétkezelői díj miatt	1 703 400	0,05%		
	Ingatlanértékelő díja miatt	0	0,00%		
	Közzétételi ktg. miatt	0	0,00%		
	Költségment/rafordításként elszámolt egyéb tétel miatt	1 166 974	0,04%		
	Egyéb- nem költség/rafordítás alapú - kötelezettség	413 005 513	13,25%		
II/3.	Céltartalékok (összes):	0	0,00%		
		-	-		
II/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):	0	0,00%		
	Bevételek elhatárolása	0	0,00%		
	Kötelezettségek összesen	415 875 887,00			
	Források összesen:	3 116 671 354			
II.	ESZKÖZÖK	Osszeg/Érték	(%)		
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):	421 144 123	13,51%		
	Folyószámla HUF	421 144 123	13,51%		
II/2.	Egyéb követelés (összes):	1 775 210	0,06%		
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	0	0,00%		
	Lekötés HUF	0	0,00%		
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):	-	-		
	Lekötés HUF	0	0,00%		
		-	-		
II/3/2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):	-	-		
		-	-		
II/4.	Értékpapírok (összes):	Megnevezés	Devizanem	Névérték	Piaci érték
	Értékpapírok összesen:			400 000 000	392 487 600
		D260429	HUF	400 000 000	392 487 600
II/5.	Ingatlanok	Típus, cím	HRSZ	Beszerzési érték	Piaci érték
		Aruház ingatlan (Forrás aruház), 4400 Nyíregyháza, Debreceni út 106/B.	8237/16/A1	507 960 000	653 000 000
		Villa Cuvée apartmanház 3394 Egerszalók, Fenyves u. 3-9.	1453/13./14./15./16	503 760 000	544 000 000
		Áruház 3527 Miskolc I.kerület József Attila utca 10.	0875/2	612 000 000	668 000 000
		Kereskedelmi egység, 4274 Hosszúpályi, Szabadság tér 5.	5	191 900 000	264 000 000
		Élelemiszer ker. 4516 Demecser, Kétezer-egy tér	678/1-2-3	175 755 318	172 230 900
		Ingatlanok összesen		1 815 620 000	2 301 230 900
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):				33 521
		Bevételek aktív időbeli elhatárolása			33 521
		Költségek aktív időbeli elhatárolása			0
	Eszközök összesen:				3 116 671 354

CASH-FLOW kimutatás (eFt)

MINERAL Cash-flow	2024	2025
I. SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS (működési cash-flow I-13. sorok)	-247 451	36 379
Tárgyévi korrigált eredmény +/- (kapott bérleti díj és hozam nélkül)	-205 397	-208 757
Elszámolt amortizáció +	34 808	41 946
Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	322	0
Elszámolt értékelési különbözet +/-	-34 831	72 148
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	0	0
Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-	0	0
Értékpapír befektetések értékesítésének eredménye +/-	0	0
Befektetett eszközök állományváltozása +/-	-18 591	0
Forgóeszközök állományváltozása +/-	-18 342	-280 081
Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	-2 994	407 525
Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	0
Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	-2 460	3 632
Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	34	-34
II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS (befektetési cash-flow I4-19. sorok)	305 692	214 986
Ingatlanok beszerzése -	191 900	-267 029
Ingatlanok eladása +	0	0
Befolyt bérleti díjak +	462 761	539 296
Értékpapírok beszerzése -	0	0
Értékpapírok eladása +	0	0
Kapott hozamok +	0	14 867
Elszámolt értékelési különbözet +/-	34 831	-72 148
III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS (Finanszírozási cash-flow 20-26. sorok)	0	0
Befektetési jegy kibocsátás +	0	0
Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	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)	58 241	251 365