

A

Porticus Ingatlan Befektetési Alap

2023. évi
független könyvvizsgálói jelentése,
éves jelentése,
éves beszámolója

Tartalomjegyzék

- I. Független Könyvvizsgálói Jelentés az éves jelentésről

- II. Éves Jelentés

- III. Független Könyvvizsgálói Jelentés az éves beszámolóról

- IV. Éves Beszámoló
 - a. Mérleg

 - b. Eredménykimutatás

 - c. Kiegészítő melléklet

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A 2014. évi XVI. törvény szerinti éves jelentésről szóló könyvvizsgálati jelentés

A Porticus Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Porticus Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban: „az Alap”) 2023. évi éves jelentésének I-VII. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2023. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az EQUILOR Alapkezelő Zrt-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az EQUILOR Alapkezelő Zrt. igazgatósága (továbbiakban a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a

következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés a felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- ✓ Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;

- ✓ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ✓ Értékeljük az Alapkezelő vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ✓ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- ✓ Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2024. március 20.



Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.

Cgjsz: 01-09-566797

Nyilvántartásba-vételi száma: T000340

Címe: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79.

Bukri Rózsa

Ügyvezető igazgató

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: E001130

Porticus Ingatlan Befektetési Alap

2023. éves jelentése

Dátum: 2024 március 20.

Az éves beszámoló az éves jelentés részét képezi.

Készítette:
EQUILOR Alapkezelő Zrt.
Székhely: 1026 Budapest
Pasaréti út 122-124.
Cégjegyzékszám: 01-10-047344



A EQUILOR Alapkezelő Zrt. (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., Cg. 01-10-047344) a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 132. § (1) bekezdése rendelkezéseinek megfelelően az alábbiakban tájékoztatja a Porticus Ingatlan Befektetési Alap (a továbbiakban: Alap) befektetési jegyeinek tulajdonosait a 2023. év működési eredményéről.

I. Vagyongkimutatás

A befektetési alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele, a befektetési politikában meghatározott kategóriák szerint, a tárgyidőszak elején és végén, valamint az adott eszközök összes eszközön belüli aránya.

	2022.12.31*		2022.12.31**	
	HUF	Saját tőke %-ban	HUF	NEÉ %-ában
Banki egyenlegek	555 976 043	5,79%	541 453 322	5,65%
Átruházható értékpapírok	7 463 723 900	77,72%	7 463 723 900	77,83%
Egyéb eszközök	1 611 237 810	16,78%	1 610 994 060	16,80%
Összes eszköz	9 630 937 753	100,29%	9 616 171 282	100,28%
Kötelezettségek	-27 554 544	-0,29%	-26 516 954	-0,28%
Felvett hitelek	0	0,00%	0	0,00%
Saját tőke/Nettó Eszközérték	9 603 383 209	100,00%	9 589 654 328	100,00%

	2023.12.31*		2023.12.31**	
	HUF	Saját tőke %-ban	HUF	NEÉ %-ában
Banki egyenlegek	121 950 387	0,97%	121 920 054	0,96%
Átruházható értékpapírok	11 863 588 868	94,32%	11 864 572 440	93,89%
Egyéb eszközök	831 776 932	6,61%	887 061 237	7,02%
Összes eszköz	12 817 316 187	101,90%	12 873 553 731	101,87%
Kötelezettségek	-238 968 927	-1,90%	-236 685 877	-1,87%
Felvett hitelek	0	0,00%	0	0,00%
Saját tőke/Nettó Eszközérték	12 578 347 260	100,00%	12 636 867 855	100,00%

*Főkönyv szerinti értékek

**Időszak utolsó forgalmazási napjára készült nettó eszközérték szerinti értékek

II. A forgalomban levő befektetési jegyek száma

Tárgynap (T): 2023.12.31.	„A” sorozat	„B” sorozat
Darabszám (db):	1 548 787 385	1 898 095 946

A táblázat az időszak utolsó forgalmazási napjára érvényes nettó eszközérték alapján készült.

III. Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

Tárgynap (T): 2023.12.31.	„A” sorozat	„B” sorozat
Nettó eszközérték:	10 290 628 914	2 346 238 941
Egy jegyre jutó NEÉ:	6.644313	1,236101

A táblázat az időszak utolsó forgalmazási napjára érvényes nettó eszközérték alapján készült.

IV. A befektetési alap összetétele, az egyes eszközök összes eszközön belüli aránya

	2022.12.31.		2023.12.31.	
	HUF	A nettó eszközérték %-ában	HUF	A nettó eszközérték %-ában
tőzsdén hivatalosan jegyzett, átruházható értékpapírok	-	-	-	-
más szabályzott piacon forgalmazott, átruházható értékpapírok	-	-	-	-
közelmúltban forgalomba hozott, átruházható értékpapírok	-	-	-	-
egyéb átruházható értékpapírok	7 463 723 900	77,83%	11 267 885 653	89,17%
hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-	596 686 787	4,72%
Ingatlanok	136 000 000	1,42%	779 940 000	6,17%
Nettó eszközérték	9 589 654 328	100,00%	12 636 867 855	100,00%

A táblázat az időszak utolsó forgalmazási napjára érvényes nettó eszközérték alapján készült.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban, ezer forintban

a) befektetésekből származó jövedelem	0
b) egyéb bevétel	0
c) kezelési költségek	20 145
d) a letétkezelő díjai	5 402
e) egyéb díjak és adók	19 274
f) nettó jövedelem	612 249
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0
h) a tőkeszámla változásai	9 131 464
i) a befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	4 740 350
j) minden egyéb olyan változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire	nincs ilyen tétel

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt négy üzleti évről

Dátum	„A” sorozat Nettó eszközérték	„A” sorozat Egy jegyre jutó nettó eszközérték	„B” sorozat Nettó eszközérték	„B” sorozat Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2021.12.31.	8 640 720 360	5,579023		
2022.12.31.	8 244 590 386	5,323255	1 345 063 942	0,996344
2023.12.31.	10 290 628 914	6,644313	2 346 238 941	1,236101

A táblázat az időszak utolsó forgalmazási napjára érvényes nettó eszközérték alapján készült.

VII. A származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét

Az Alap a tárgyidőszakban nem kötött származtatott ügyletet.

VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása**Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások:**

Az Equilor Alapkezelő 2012. évi alapítása óta a legmagasabb kezelt vagyonnal zárta a 2023-as évet. Az alapkezelő által kezelt vagyon 25,77%-kal növekedett az év során, év végére – 67 milliárd Ft-os növekedés mellett - meghaladta a 327 milliárd forintot. Az alapkezelők kezelt vagyon alapú rangsorában a 2023-ban a tizenötödik helyre léptünk. Tevékenységünk kiterjed mind az értékpapír, mind az ingatlan, mind pedig a magántőke alapok kezelésére, valamint az intézményi és magánszemélyek részére megvalósított portfóliókezelésre.

2023. végére az Equilor Alapkezelő alapjainak száma a 2022-ben kezelt 22-ről 31-re emelkedett, amely alapokból 19 nyilvános, 12 pedig zártkörű módon működött.

A befektetési politikára ható tényezők:

Az Alapkezelő a Kezelési Szabályzatnak megfelelően az Alap pénzeszközeiből magyarországi, hozamtermelő, illetve értéknövekedési céllal kiválasztott ingatlanokat, valamint Magyarországon kibocsátott ingatlan befektetési alapok befektetési jegyeit vásárolhatja meg. Az Alapkezelő elsődleges célja, hogy a befektetési lehetőségek hozammal arányos kockázati szintje mellett a Befektetők a futamidő alatt a jegybanki kamatokat és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el. Az Alap lejáratá 2033. augusztus 31., mely időtáv a minimálisan ajánlott befektetési időtáv.

Az ingatlanportfólió hozamtermelési célú bővítése során az elsődleges kritérium a beszerzéskor (fejlesztéskor) elvárt kockázattal arányos jövőbeni hozam. Az egyedi ingatlanok kiválasztásánál a hozam és kockázat viszonya a meghatározó. Ebben az esetben az Alapkezelő által megvásárolt ingatlanok egy része hosszú távú bérbeadással kerül hasznosításra, emiatt a bérlői mixre, illetve a bérbeadási szerződésekre az Alapkezelő kiemelt hangsúlyt helyez. A befektetési célként felmerülő ingatlanbefektetési alapok esetén elsődleges cél az elérhető hozam maximalizálása.

Az értéknövekedési céllal kiválasztott ingatlanok esetén az értéknövekedés forrása származhat a tranzakció kedvező árazásából, esetleges értéknövelő felújítási munkálatok elvégzéséből és az ezt követő hasznosításból, sikeres bérelti tranzakciók révén elért értéknövekedésből, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendekből, áremelkedésből. Ebben az esetben az Alapkezelő az Alap vagyonának egy részét olyan ingatlanokba fekteti, amelyek esetében jelentős értéknövekedés valószínűsíthető.

Az Alap portfóliójában megszerzéskor egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg a 10 milliárd forint összeget, illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg a 10 milliárd forint összeget.

Az Alapkezelő a Tőke nem ingatlanokba fektetett részét a kezelési szabályzatban meghatározott pénzeszközökben tartja, illetve pénzügyi eszközökbe fekteti be. Az Alap zártkörűen forgalomba hozott ingatlan befektetési alap kollektív befektetési értékpapírjaiba is befektethet.

A hazai és globális gazdaság 2014-től tartó folyamatos növekedését 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként ráta meg. Európában 2020 márciustól következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országon belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdasági tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A több hullámban jelentkező járvány 1-3. hullámai általános korlátozások mellett zajlottak, de 2021 elejétől a hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb 4-5. hullámok már nem szükségszerűen vezettek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb volt, és 2022 második felére Magyarországon a COVID már nem érezte hatását.

A 2022 februárjában kirobbant orosz-ukrán konfliktus kapcsán bevezetett szankciók nyomán a COVID járvány alól éppen kiszabaduló világgazdaságot újabb válság fenyegette. A háború elhúzódása miatt a CEE régió befektetési kockázatai is növekedtek, melynek hatására csökkent a régióba áramló befektetői tőke mennyisége. A háború – illetve részben a nyugati szankciók - miatt az energiaárak 2022-ben elszabadultak, melyek globálisan az infláció jelentős emelkedéséhez vezettek.

Magyarországon az infláció már 2021-től kezdve az EU átlaga felett erősödött, majd a kedvezőtlen gazdasági folyamatok miatt 2022 év során 14,5%, majd, 2023 elején 25% feletti havi szinten tetőzve 2023-ban 17,7 %-os átlagos értéket ért el.

A növekvő inflációs kockázatokra való tekintettel a Magyar Nemzeti Bank 2021-ben kamatemelési ciklusba kezdett az árstabilitás helyreállítása érdekében. Ennek részeként a jegybanki irányadó kamat szintje 15 hónap alatt 0,6%-ról 13%-ra emelkedett. 2023 második felétől az MNB a kamatok terén korrekcióba kezdett, 2023 végére az irányadó kamatot 10,75%-ra csökkentve.

Az infláció mellett a HUF is jelentősen gyengült mind az EUR, mind az USD devizákhoz képest: a 2021 évi 358 HUF/EUR árfolyam 2022 nyarára 430 HUF/EUR-ig szűkött föl, majd 2023-ban kisebb volatilitás mellett a 365-410 HUF-os sávban mozgott, 2023 decemberének végén 380-385 HUF/EUR árfolyam volt a jellemző. Az intézményi ingatlanpiacon alapvetően EUR-ban árazzák a termékeket, ezért az árfolyamváltozás HUF-ban számolva jelentős ár növekedést idézett elő.

A gazdasági kilátások romlása, az infláció, a növekvő építési költségek, a forint euróhoz képesti jelentős volatilitása, illetve a szigorodó finanszírozási feltételek egyaránt kihívást jelentettek a kereskedelmiingatlan-piac szereplői számára.

A bizonytalan gazdasági körülmények között az ingatlanok értéke is – a kereslet-kínálat alakulásán túlmenően a pénzügyi piacokra jellemző módon – nagymértékben kitett a gazdasági kockázatokkal szembeni befektetői várakozások alakulásának.

2022-2023 során az ukrajnai háború, közelsége, a magyar gazdaság kedvezőtlen kilátásai, illetve a növekvő kamatszint kapcsán az elvárt hozamszintek emelkedésnek indultak, 2022-höz képest 2023 végére 50-125 bázispontos növekedés volt megfigyelhető. A prime yield alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL, C&W). 2024 során a hozamszintek stagnálására számítunk.

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2019Q4	2020Q4	2021Q4	2022Q4	2023Q4
irodaház	5,25%	5,75%	5,25%	5,50%	6,00%
bevásárlóközpont (SC)	5,50%	6,25%	6,25%	6,50%	7,25%
utcai üzlet (high street retail)	5,25%	5,75%	5,50%	5,75%	7,00%
logisztikai ingatlan	7,00%	6,75%	5,75%	5,75%	6,75%

Az Alap folytatva az előző évek üzletpolitikáját 2023-ban is a helyzethez alkalmazkodva a rövid-közép távú megtérüléseket (értéknövekedési cél) biztosító tranzakciókat helyezte előtérbe. Ennek keretében az alábbi ingatlanok kerültek az alap portfóliójába:

- 2023 márciusában apport révén megszerezte a 2500 Esztergom Gőzhajó utca 2. szám alatti (Hrsz.16384/4; 16384/5; 16385) 28 577 m² alapterületű fejlesztési területet, melynek nagyobbik része sporttelep másik része beépítetlen terület, illetve gazdasági épület, udvar. Az ingatlanokon jelenleg néhány romos épület, illetve lelátó látható, melyek értéket nem képviselnek, bontandó állapotúak. Az apport értéke 470 millió HUF. Az ingatlancsoport értékesítésére vonatkozóan az Alap decemberben írt alá szerződést 575 millió HUF eadási áron, a tranzakció pénzügyi zárására 2024-ben kerül sor.
- augusztusban az Alap 68 millió HUF vételáron megvásárolta a Szigliget, belterület 730/3 helyrajzi szám alatt felvett, közigazgatási cím nélküli, 1350 m² alapterületű ingatlant, mely jelenleg beépítetlen telek.
- októberben megvásárlásra került a Tündérhegy 2023 Korlátolt Felelősségű Társaság 33,33 százalék mértékű üzletrésze. A Társaság kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület belterület 10513 hrsz-on nyilvántartott, 1121 Budapest, Szilassy út 6. szám alatti, „kivett kórház” megnevezésű, 7460 m² területű ingatlan. Az üzletrész vételára 130.5 millió HUF volt. Az Alap még ugyan ebben a hónapban tovább értékesítette az üzletrész hányadot. 400 millió HUF áron. A tranzakció összességében 269,5 millió HUF eredménnyel zárult.

A 2023-ban lezárult tranzakciók eredményét az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Értékpapír - Üzletrész	Vételár eFt	Eladási ár eFt	Értékesítés nyeresége eFt	Arány %
Tündérhegy 2023 Kft. - üzletrész (33,33 %)	130 500	400 000	269 500	306,5 %

Az Alap kezelési szabályzata lehetővé teszi, hogy az Alap ingatlan befektetési alapok befektetési jegyeit megvásárolja. Ennek keretében a hozam maximalizálása érdekében a Porticus alap indulása óta Ingatlanalapok befektetési jegyeit vásárolja meg. 2023-ban az értékpapír portfólió bővítése tovább folytatódott. 2023 februárjában, augusztusában és októberében az Alap a **PROFUND Investments Ingatlanfejlesztő Alap** befektetési jegyeit vásárolta meg, januárban, áprilisban, szeptemberben és novemberben a **Main Street Ingatlanfejlesztő Alap**ban történt rájegyzés. Márciusban a **Solva IV Magántőkealap A** sorozatában, februárban és szeptemberben pedig a **Colossus Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap**ban történt befektetési jegy vétel. A 2023. évi befektetési jegy vásárlásokat az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Társaság	Vétel dátuma	Értékpapír típus	Darabszám	Vételár
Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap			112 334 857	175 000 000 Ft
Rájegyzés	2023.02.08	Befektetési jegy	83 221 464	130 000 000 Ft
Rájegyzés	2023.08.08	Befektetési jegy	16 156 174	25 000 000 Ft
Rájegyzés	2023.10.02	Befektetési jegy	12 957 219	20 000 000 Ft
Main Street Ingatlanfejlesztő Alap			142 467 016	555 792 000 Ft

Rájegyzés	2023.01.30	Befektetési jegy	55 598 247	274 500 000 Ft
Rájegyzés	2023.04.06	Befektetési jegy	68 939 420	225 000 000 Ft
Rájegyzés	2023.09.13	Befektetési jegy	9 891 616	31 250 000 Ft
Rájegyzés	2023.11.29	Befektetési jegy	8 037 733	25 042 000 Ft
Solva IV Magántőkealap A sorozat			1 100 000 000	700 000 000 Ft
vétel	2023.03.21	Befektetési jegy	1 100 000 000	700 000 000 Ft
Colossus Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap			633 599 004	640 000 000 Ft
alapítás	2023.02.02	Befektetési jegy	500 000 000	500 000 000 Ft
	2023.09.07	Befektetési jegy	133 599 004	140 000 000 Ft

2023. év folyamán az Alap eszközeiben bekövetkezett változásokat az alábbi táblázatban mutatjuk be:

		2022.12.31	2023.12.31	
kategória	eszköz	érték	érték	Változás
Ingatlan	1025 Budapest, Nagybányai út 62/A	136 000 000	138 000 000	101,47%
Ingatlan	2500 Esztergom Gózhajó utca 2.		571 640 000	100,00%
Ingatlan	Szigliget, belterület 730/3 hrsz		70 300 000	100,00%
értékpapír	Colossus Ingatlanfejlesztő Bef. Alap		2 099 964 424	100,00%
értékpapír	Main Street Ingatlanfejlesztő Alap	1 541 233 438	1 390 569 514	90,22%
értékpapír	PROFUND Investments Ingatlanfejlesztő Alap	2 220 438 400	2 356 098 039	106,11%
értékpapír	SOLVA IV Magántőkealap A sorozat		700 000 000	100,00%
értékpapír	SOLVA Magántőkealap	1 218 333 335	1 825 066 669	149,80%
értékpapír	THEMATIC Properties Ingatlanalap	2 483 718 727	2 896 187 007	116,61%
NEÉ		9 589 654 328	12 636 867 855	131,78%

Az Alapkezelő 2022. október 04-én "B" sorozatú befektetési jegyeket bocsátott ki, a kibocsátott befektetési jegyek darabszáma 1 350 000. A befektetési jegyek névértéke 1,00 Ft. A "B" sorozatú Befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatala céljából, az Alap nyilvános úton való forrásgyűjtése céljából készült. A Befektetési jegyek forgalomba hozatalából származó bevétel az Alap működtetésére, a befektetési politika megvalósítására kerül felhasználásra.

Az év végi zárásakor az Alap eszközeit bankbetét, ingatlanok, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok és kollektív befektetési értékpapírok alkották. Az ingatlan állomány 473,5 %-kal, az értékpapír állomány 59,0 %-kal nőtt, a készpénz állomány 77,5 %-kal csökkent az előző évhez képest. Az Alap portfóliójában 2023 december 31-én lévő egyes eszközfajták értékét, nettóeszközhöz viszonyított arányát az alábbi táblázatban mutatjuk be:

	Minimális arány	Tervezett arány	Maximális arány	2023.12.31	arány
Pénzpiaci eszközök	0%	10%	100%	121 920 054	0,96%
Állampapírok, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0%	10%	100%	596 686 787	4,72%
Kollektív befektetési értékpapírok	0%	80%	99%	11 267 885 653	89,17%
Ingatlanok	0%	20%	100%	779 940 000	6,17%
Ingatlantársasági részesedés	0%	0%	100%	0	0.00%
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0%	0%	100%	0	0.00%
Azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik	0%	0%	100%	0	0.00%
Szabályozott piacra bevezetett egyéb átruházható értékpapír	0%	0%	20%	0	0.00%
Nettó eszközérték összege:				12 636 867 855	100.00%

Az "A" sorozat hozama 2023. évben 24,82 %, a sorozat indulástól számított évesített hozama 2023. december 31-én 166,5 %. A "B" sorozat hozama 2023. évben 24,06 %, a sorozat indulástól számított hozama 18,71 %.

IX. Az ABAK által az adott időszakra kifizetett javadalmazás teljes összege az ABAK alkalmazottainak kifizetett rögzített és változó javadalmazás szerinti bontásban, a kedvezményezettek száma és a kifizetett nyereségrészesedés, valamint a javadalmazás teljes összege az ABAK ügyvezetői és azon munkavállalói szerinti bontásban, akik az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakoroltak

Az Alapkezelő alkalmazottainak (az Alapkezelő teljes tevékenysége után) kifizetett javadalmazás teljes összege:	624 111 457 Ft
Az Alapkezelő alkalmazottainak kifizetett rögzített javadalmazás összege:	344 278 168 Ft
Az Alapkezelő alkalmazottainak kifizetett változó javadalmazás összege:	279 833 289 Ft
Kedvezményezettek száma:	23 fő
Az alap által kifizetett nyereségrészesedés (sikerdíj) összege:	0 Ft
Az Alapkezelő által az alkalmazottak részére kifizetett nyereségrészesedés (sikerdíj) összege:	0 Ft
Az Alapkezelő ügyvezetőinek (az Alapkezelő teljes tevékenysége után) kifizetett javadalmazás teljes összege:	259 956 058 Ft
Az alap kockázati profiljára lényeges hatást gyakorló munkavállalók* javadalmazása:	316 244 456 Ft

* teljes Befektetési Bizottság és a kockázatkezelő (8 fő)

X. Az ABA nem likvid eszközeinek aránya, likviditáskezelésével kapcsolatos minden, az adott időszakban kötött új megállapodás, az ABA aktuális kockázati profilja és az ABAK által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek

Az Alap zárt végű, határozott futamidejű alapként működik. Ennek következtében a befektetési jegyek Forgalmazónál történő visszaváltására a futamidő alatt nincs lehetőség. A befektetési jegyek futamidő alatti értékesítésére kizárólag értékpapír adásvétel keretében kerülhet sor. Az Alapkezelő jogosult ugyanakkor a Befektetőnek az Alap futamideje alatt is eseti jelleggel visszaváltási lehetőséget biztosítani.

Az Alap portfóliójában a tárgyidőszakban nem volt olyan eszköz, amelyre illikvid jellegénél fogva különleges szabályok vonatkoztak volna.

A tárgyidőszakban az Alap tekintetében a visszaváltást korlátozó rendelkezések bevezetésére nem került sor, a likviditással kapcsolatos rendelkezésekben változás nem következett be.

Az Alap kockázati profiljának bemutatását az Alap kezelési szabályzata tartalmazza. Az Alapkezelő biztosítja, hogy befektetési alap kockázati profilja megfeleljen a befektetési alap méretének, portfóliószerkezetének, befektetési stratégiáinak és célkitűzéseinek, a befektetési alap kezelési szabályzatában, tájékoztatójában és az ajánlattételi dokumentumokban foglaltak szerint.

XI. Az ABAK által az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege

A tárgyidőszakban az Alap által alkalmazható tőkeáttétel mértékében változás nem következett be. Az Alap a tárgyidőszakban nem rendelkezett biztosíték vagy tőkeáttételi megállapodással.

Az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege a tárgyidőszak végén: 0 Ft (A tőkeáttétellel növelt nettó eszközérték csökkentve a befektetési alap tényleges nettó eszközértékével az időszak végén)

Az Alap a tárgyidőszakban értékpapír-finanszírozási ügyletet és teljeshozam-csereügyletet nem kötött.

XII. A befektetési alap portfoliójában található ingatlanok adatai

Funkcionális kategóriák	2022.12.31	2023.12.31		
	Ingatlanérték (HUF)			
	Budapest és környéke	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	136 000 000	138 000 000	129 690 000	-
Lakóingatlan	-	-	24 760 000	-
Irodaingatlan	-	-	-	-
Kereskedelmi ingatlan	-	-	-	-
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-	-
Egyéb ingatlan	-	-	487 490 000	-
Összesen:	136 000 000	779 940 000		

Az ingatlanok részletes kimutatását az alábbi táblázat tartalmazza:

Hrsz.	cím	2022.12.31	2023.12.31	Változás
		ingatlanérték	ingatlanérték	
11741/3	1025 Budapest, Nagybányai út 62/A	136 000 000	138 000 000	101,47%
16384/4,-/5 és 16385	2500 Esztergom Gőzhajó utca 2.	-	571 640 000	100,00%
730/3	Szigliget, belterület; közigazgatási cím nélküli	-	70 300 000	100,00%

XIII. Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti bontásban

Tekintettel arra, hogy sem 2022. december 31-én, sem 2023. december 31-én az Alap portfoliójában nem volt bérbeadás útján hasznosított ingatlan, a kapcsolódó táblázat nem került kitöltésre.

XIV. Teljes ingatlanportfolióra vonatkozó összesített adatok

Ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül	
időszak elején	1.42%
időszak végén	6.17%
Bérelti szerződések átlagos futamideje (év)	-
Bérlők, vevők száma	-
Bérelti szerződések biztosítéki szintje	0.00%
Tőkeáttétel	0.00%

Egyéb információk

Az Alap 2023. évi költségeinek tételes kimutatását az alábbi táblázat tartalmazza:

	eFt.	2023.12.31.
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN		40 547
Alapkezelői díj		20 145
Letétkezelői díj		5 402
Felügyeleti díj		3 796
Ingatlan értékelés díja		1 289
Értékcsökkenési leírás		0
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek		0
Könyvvizsgálati díj		300
Ingatlanszakértői feladatok		0
Számviteli szolgáltatás		1 924
Jogi szolgáltatás		6 482
Biztosítási díj		0
Egyéb igénybe vett szolgáltatás		1 209

Befektetési alapokra, egyéb kollektív befektetési formákra vonatkozó információ:

A tényleges befektetésként szereplő ETF-ek tételes felsorolása és az általuk felszámított kezelési díj mértéke.

Egyéb kollektív befektetési formák megnevezése	Alapkezelési díj mértéke:
Thematic Properties Ingatlanalap	1,50% / év, de minimum 2.000.000 Ft / hó
Main Street Ingatlanfejlesztő Alap	0,5% / év
Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap	2% / év, de maximum 12.000.000 Ft / év
North Storm A Ingatlanfejlesztő Részalap	0,5% / év
Solva Magántőkealap	jegyzett tőke 2%-a / év

.....
Equilor Alapkezelő Zrt.

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Porticus Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Az éves beszámolóról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Porticus Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban „az Alap”) 2023. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra készített mérlegből –melyben az eszközök és források egyező végösszege 12.817.316 E Ft, az üzleti év eredménye 612.249 E Ft nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2023. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az EQUILOR Alapkezelő Zrt-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk:

Az egyéb információk az Alap 2023. éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó könyvvizsgálati jelentésünket. Az EQUILOR Alapkezelő Zrt. igazgatósága (továbbiakban a „vezetés”) felelős az egyéb információknak a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaznak.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2023. évi üzleti jelentése összhangban van az Alap 2023. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további tartalmi követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az egyéb információkban, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelősége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- ✓ Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- ✓ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ✓ Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ✓ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- ✓ Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2024. március 20.



Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.

Cgksz: 01-09-566797

Nyilvántartásba-vételi száma: T000340

Címe: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79.

Bukri Rózsa

Ügyvezető igazgató

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: E001130

Porticus Ingatlan Befektetési Alap
1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.
Lajstromszám: 1212-16

ALAPKEZELŐ: Equilor Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.
Cégjegyzékszám: 01-10-047344

LETÉTKEZELŐ: ERSTE Bank Hungary Zrt.
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Cégjegyzékszám: 01-10-041054

Éves beszámoló

2023. 01. 01 - 2023. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2024. március 20.

aláírás

Porticus Ingatlan Befektetési Alap
1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.
"A" MÉRLEG

E Ft

	A tétel megnevezése	2022.12.31	Előző évek módosítása	2023.12.31
A.	Befektetett eszközök	7 463 724	0	11 267 930
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	44
1.	Ingatlanok			
2.	Ingatlanok értékelési különbözete			
3.	Gépek berendezések, felszerelések			
4.	Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete			
5.	Beruházások			44
6.	Beruházásokra adott előlegek			
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	7 463 724	0	11 267 886
1.	Hosszú lejáratú bankbetétek			
2.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
3.	Tartós követelés kapcsolt vállalkozással szemben			
4.	Befektetési célú értékpapírok	4 582 071		6 627 822
5.	Befektetési célú értékpapírok értékelési különbözete	2 881 653		4 640 064
B.	Forgóeszközök	2 167 214	0	1 549 351
I.	KÉSZLETEK	136 000	0	780 380
1.	Ingatlankészletek	132 600		681 217
2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	3 400		99 163
II.	KÖVETELÉSEK	1 475 238	0	51 318
1.	Követelések	1 475 238		51 318
2.	Követelések értékvesztése (-)			
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.			
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete			
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	595 703
1.	Értékpapírok			594 579
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	0		1 124
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból			
	egyéb értékelési különbözet			1 124
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	555 976	0	121 950
1.	Pénzeszközök	543 394		121 951
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	12 582		-1
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0	0	35
1.	Aktív időbeli elhatárolások			35
2.	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete			
	Eszközök összesen	9 630 938	0	12 817 316
E.	Saját tőke	9 603 383	0	12 578 347
I.	INDULÓ TŐKE	2 898 787		3 446 883
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 898 787		3 446 883
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke			
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	6 704 596		9 131 464
1.	Befektetési jegyek értékülbözete	38 213		10 117
	Kibocsátott bef. jegyek értékülbözete	38 213		10 117
	Visszavásárolt bef. jegyek értékülbözete			
2.	Értékelési különbözet tartaléka	2 897 635		4 740 350
3.	Előző év(ek) eredménye	2 370 940		3 768 748
4.	Üzleti év eredménye	1 397 808		612 249
F.	Céltartalékok	0	0	0
G.	Kötelezettségek	27 015	0	238 394
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek			
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	27 015		238 394
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete			0
H.	Passzív időbeli elhatárolások	540	0	575
	Források összesen	9 630 938	0	12 817 316

Keltezés: Budapest, 2024. március 20.

aláírás

Statistikai számjel: 19251266-6430-919-01
Lajstromszám: 1212-16

Porticus Ingatlan Befektetési Alap
1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

E Ft

	A tétel megnevezése	2022.12.31	Előző évek módosítása	2023.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0		0
II.	Egyéb bevételek	0		0
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
IV.	Működési költségek	46 545		40 547
V.	Egyéb ráfordítások	10 111		4 274
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	1 454 464		662 973
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0		5 903
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok			
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	1 397 808	0	612 249

Keltezés: Budapest, 2024. március 20.

aláírás

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**I. AZ ALAP ADATAI**

Név: Porticus Ingatlan Befektetési Alap

Típus: nyilvános

Futamidó: zártvégű, határozott idejű. Futamidó lejárt 2033.08.31.

Székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Adószám: 19251266-2-41

Lajstromszám: 1212-16

Nyilvántartásba vétel napja: 2020. június 23.

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.12.31-én:	A sorozat	1 548 787 385 db
	B sorozat	1 898 095 946 db
	Összesen	3 446 883 331 db

Befektetési jegyek ISIN AZONOSÍTÓJA: HU0000725510

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2023. december 31-én: 3,666188

Üzleti év időtartama: 2023.01.01-2023.12.31.

Az alapkezelő:

Cégnév: EQUILOR Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Céjegyzékszám: 01-10-047344

Tevékenységi kör: befektetési tanácsadás, portfóliókezelés

Felügyeleti engedély száma: H-EN-III-1052/2012.

Érvényesség kezdete: 2012. július 20.

Alapkezelő honlapja: www.eqa.hu

Befektetői kör 2023. december 31-én: szakmai és lakossági befektetők egyaránt.

A letétkezelő és forgalmazó:

Cégnév: ERSTE Bank Hungary Zrt.

Székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Céjegyzékszám: Cg. 01-10-041054

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

Az ingatlan értékelő:

Cégnév: QUADRIGA Familia Kft.

Céjegyzékszám: 01-09-176014

Székhely: 1112 Budapest, Kapolcs u. 16.

Cégnév: VERO EXPERT Kft.

Céjegyzékszám: 01-09-955200

Székhely: 1121 Budapest, Nőrszirom u. 4/a.

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

Pillár Zsolt (1013 Budapest, Pauler u. 5. 1. em. 6.)

Vizkelety Gabriella Zsuzsa (2096 Üröm, Gábor Áron sétány 35.)

Szabó Attila (1114 Budapest, Kanizsai u. 3/A 3. em. 14.)
dr. Vas György (1015 Budapest, Szabó Ilonka u. 11. 2. em. 3.)
Orosz Erika (1106 Budapest, Vízkerék u. 3. fszt. 5. ajtó)
Varga János Csaba (1162 Budapest, Péterke u. 47. 3. ajtó)
Svoób Ágnes (2132 Göd, Thököly utca 5/A)
Major Tünde Emese (1142 Budapest, Nagy Lajos király útja 209. 3. em. 11. ajtó)
Dobó István Attila (1119 Budapest, Csurgói út 22-32. B. ép. TT 72. ajtó)
Melis János (1026 Budapest, Endrődi Sándor u. 70.)

Az EQUILOR Alapkezelő Zrt. cégjegyzéséhez két képviselő együttes aláírása szükséges.

A könyvvizsgáló adatai:

Cégnév: Venilia Vellum Kft.
Cégjegyzékszám: 01-09-566797
Székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 3.
MKVK nyilvántartási szám: 000340
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai: Merkel Gábor
MKVK tagszám: 007363

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Sz. Kis Ágota, mint
DECANTER Számviteli Szolgáltató Kft. alkalmazottja
1163 Budapest, Holdfény u. 4.
MKVK nyilvántartási szám: 002380

II. A számviteli politika összefoglalása

Az EQUILOR Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő **Porticus Ingatlan Befektetési Alap** számviteli politikája

- a 2000. évi C. törvény a számvitelről (továbbiakban Szt.)
- 215/2000. (XII. 11.) Kormány-rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól (továbbiakban Korm. rendelet)
- 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (Kbftv.)
- 327/2009. (XII. 29.) Kormány-rendelet az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
- 78/2014. (III.14.) Kormány-rendelet a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól

figyelembevételével készült.

A beszámoló formája és készítésének időpontja

Az Alap kettős könyvvizetést alkalmaz, Éves beszámolót készít, mely mérlegből, eredménykimutatásból és kiegészítő mellékletből áll. A kiegészítő melléklet tartalmazza a portfólió jelentést is.

Az éves beszámoló **mérlegét és eredménykimutatását** a Korm. rendelet 1-2. számú mellékleteiben meghatározott tagolásban készíti el.

Az üzleti év időtartama megegyezik a naptári évvel, a **beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e. A mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő év február utolsó napja.**

A befektetők tájékoztatása

Az Alap az éves beszámolót az üzleti év fordulónapját követő 150 napon belül megküldi a befektetői körének.

Számviteli elszámolás során alkalmazásra kerülő besorolási, minősítési, értékelési szabályok

Az Értékelési különbözet: az eszközök a 345/2011 (XII.29.) és 215/2000 (XII.11.) Korm. rendeletek és a Tpt. szerinti értékeléssel meghatározott piaci értéke és beszerzési értéke (a befektetett eszközként kimutatott ingatlanok könyv szerinti nettó értéke) közötti különbözet. Az értékelési különbözet elszámolása a tőkeváltozással szemben történik. A könyvekből kivezetett eszközökre jutó értékelési különbözet az eszköz kivezetésével egyidejűleg kivezetésre kerül.

Az eszközök besorolása és értékelése**a) Az ingatlanok besorolása és értékelése**

Az ingatlanok beszerzésének célját az ügyvezetés határozza meg, a besorolás módosítására is az ügyvezetés döntése alapján kerülhet sor, a tárgyévet érintően legkésőbb a mérlegkészítéskor.

- A **tárgyi eszközök** (telkek, épületek, építmények, stb.) között kell kimutatni – a bekerülési értéken (beszerzési áron) állományba vett – az Alap tulajdonában álló, bérbeadás céljából vásárolt ingatlanok nettó értékét és értékelési különbözetét.
- A **készletek** között kell kimutatni és bekerülési értéken (beszerzési áron) kell állományba venni az Alap tulajdonában álló, eladási célra vásárolt – rendeltetésszerűen használatba nem vett – ingatlanok (beleértve a fejlesztés alatt lévő ingatlanokat is) értékét, valamint értékelési különbözetének összegét.
- A nettó eszközérték számításánál, valamint mérlegkészítéskor az ingatlanokat az értékelési különbözet elszámolásával, az ingatlanértékelő szervezet által meghatározott piaci értéken kell értékelni.

b) Az értékcsökkenési leírás módszere

A tárgyi eszközök **terv szerinti értékcsökkenésének** meghatározása a bruttó érték alapján, lineáris módon történik úgy, hogy az eszköz hasznos élettartama végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, előállítási) értékét kell a tervezett használati időre felosztani. A hasznos élettartamot és maradványértéket – az elhasználódási időt figyelembevételével – az eszköz állományba vételekor egyedileg kell megállapítani.

c) A készletek elszámolása

Az eladás céljára vásárolt **ingatlanokat** a készletek között bekerülési értéken (beszerzési áron) kell állományba venni.

d) A követelések értékelése

A mérleg fordulónapján fennálló **követeléseket** a vevők, az adósok egyedi minősítésével értékelni kell és a várhatóan tartós és jelentős veszteség jellegű különbözetre értékvesztést kell elszámolni a rendelkezésre álló információk alapján.

e) Az értékpapírok besorolása és értékelése

Az értékpapírokat (kötvény, kincstárjegy) bekerülési (beszerzési értéken) kell állományba venni, az állománycsökkenést FIFO - módszerrel kell elszámolni. A kamatozó kötvény típusú értékpapírok esetén az időarányos kamatok elszámolásánál az Szt. szerinti előírásokat kell alkalmazni.

A nettó eszközérték számításánál, illetve mérlegkészítéskor az Szt. előírásai, valamint az Alap Kezelési szabályzatában meghatározott értékelési elvek szerinti értékkülönbözlet összegének elszámolásával a Letétkezelő által meghatározott piaci értéken kell értékelni.

f) Rendkívüli események

Rendkívüli események az Szt. 86.§-ában meghatározott, az Alap rendes üzletmenetén kívül eső, a tevékenységtől független, azzal közvetlen kapcsolatban nem álló esetek.

A jelentős összegű hiba fogalma és mértéke

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során, az adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjelétől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérleg főösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió forintot.

III. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK**BEFEKTETETT ESZKÖZÖK****Tárgyi eszközök**

<u>2022.12.31.</u>	<u>0 E Ft</u>
2023.12.31.	44 E Ft

Befejezetlen beruházásként kerül kimutatásra egy ingatlanvásárláshoz kapcsolódó értékbecslés díja.

Befektetett pénzügyi eszközök

<u>2022.12.31.</u>	<u>7 463 724 E Ft</u>
2023.12.31.	11 267 886 E Ft

A Befektetett pénzügyi eszközök összetétele:

Befektetési célú értékpapírok	6 627 822 E Ft
Értékpapírok értékelési különbözete	4 640 064 E Ft

FORGÓESZKÖZÖK**Készletek**

<u>2022.12.31.</u>	<u>136 000 E Ft</u>
2023.12.31.	780 380 E Ft

A Készletek 2023. évi állománya az Alap értékesítési célú ingatlanjait tartalmazza, melyek állománya az alábbiak szerint alakult az év folyamán:

	Könyv szerinti érték	Értékkülönbözlet
Nyitó állomány 2023.01.01.	132 600 E Ft	3 400 E Ft
<u>2023. évi változás</u>	<u>+548 617 E Ft</u>	<u>+95 763 E Ft</u>
Záró állomány 2023.12.31.	681 217 E Ft	99 163 E Ft

Követelések

2022.12.31. **1 475 238 E Ft**
2023.12.31. **51 318 E Ft**

	2022.12.31.	2023.12.31.
Általános forgalmi adó követelés	738	1 276
Ingatlanvásárláshoz kapcsolódó követelés	0	25 000
Egyéb követelés (értékpapír beszerzéshez kapcs.)	1 474 500	25 042
Követelések összesen	1 475 238	51 318

Pénzeszközök

2022.12.31. **2023.12.31.**
Bankszámlák egyenlege 555 976 E Ft 121 950 E Ft
Óvadéki betét 0 E Ft 0 E Ft
555 976 E Ft 121 950 E Ft

Aktív időbeli elhatárolások

2022.12.31. **0 E Ft**
2023.12.31. **35 E Ft**

SAJÁT TŐKE

2022.12.31. **9 603 383 E Ft**
2023.12.31. **12 578 347 E Ft**

	2022. 12.31.	2023.12.31.
Saját tőke	9 603 383	12 578 347
INDULÓ TŐKE	2 898 787	3 446 883
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 898 787	3 446 883
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	6 704 596	9 131 464
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	38 213	10 117
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	0	0
Értékelési különbözet tartaléka	2 897 635	4 740 350
Előző év(ek) eredménye	2 370 940	3 768 748
Üzleti év eredménye	1 397 808	612 249

KÖTELEZETTSÉGEK

2022.12.31. **27 015 E Ft**
2023.12.31. **238 394 E Ft**

Rövid lejáratú kötelezettségek

	2022.12.31.	2023.12.31.
Szállítók	9 622	4 579
Ingatlanhoz kapcsolódó illeték	16 280	2 600
Felügyeleti díj, különadó	1 113	1 215
Ingatlan értékesítéshez kapcsolódó kötelezettség	0	230 000
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	27 015	238 394

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

<u>2022.12.31.</u>	540 E Ft
2023.12.31.	575 E Ft

A passzív időbeli elhatárolások összege a 2023-at terhelő, a mérlegzárás időpontjáig nem számlázott szolgáltatások értékét tartalmazzák (575 E Ft).

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2023.12.31.
Könyvvizsgálat	300
Könyvelés	275
ÖSSZESEN	575

IV. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK**Értékesítés nettó árbevétele**

<u>2022.12.31.</u>	0 E Ft
2023.12.31.	0 E Ft

Egyéb bevételek

<u>2022.12.31.</u>	0 E Ft
2023.12.31.	0 E Ft

Eladott áruk beszerzési értéke

<u>2022.12.31.</u>	0 E Ft
2023.12.31.	0 E Ft

Működési költségek

<u>2022.12.31.</u>	46 545 E Ft
2023.12.31.	40 547 E Ft

A működési költségek bemutatása:

	2023.12.31.
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	40 547
Alapkezelői díj	20 145
Letétkezelői díj	5 402
Felügyeleti díj	3 796
Ingatlan értékelés díja	1 289
Értékcsökkenési leírás	0
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	0
Könyvvizsgálati díj	300
Ingatlanszakértői feladatok	0
Számviteli szolgáltatás	1 924
Jogi szolgáltatás	6 482
Biztosítási díj	0
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	1 209

Egyéb ráfordítások

2022.12.31.	10 111 E Ft
2023.12.31.	4 274 E Ft

Az *Egyéb ráfordítások* értéke a pénzügyi szervezetek különadójából (579 E Ft), illetve 2021-ben vásárolt és eladott ingatlanok a korábban kalkulálnál magasabb összegben megállapított visszerthes vagyonátruházási illetékéből (3 694 E Ft) áll.

Pénzügyi műveletek bevételei

	2022.12.31	2023.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	1 454 464	662 973
Befektetési jegyek hozama	869 171	344 917
Részesedés értékesítésének nyeresége	456 280	269 500
Kapott kamatok	76 741	35 974
Árfolyamnyereség	52 272	12 582

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2022.12.31	2023.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	5 903
Pénzügyileg realizált árfolyamvesztés	0	5 903

Fizetett, fizetendő hozamok

2022.12.31.	0 E Ft
2023.12.31.	0 E Ft

Nettó eszközérték

A 2023. december 29-i NEÉ (számítás időpontja 2024.01.02.) és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 58 521 E Ft-tal tér el egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 58 521 E Ft-tal magasabb, mint a saját tőke.

Eltérés okai: a NEÉ-ben az ingatlanok között kerül kimutatásra 2 ingatlan, melyek a számviteli beszámolóban nem szerepelnek, miután a szerződés megghiúsult. Az eltérés összege 56 300 E Ft. Emellett a NEÉ nem tartalmazza a 2023.12.31-én a bankszámlán könyvelt tételeket, illetve a számviteli beszámoló tartalmazza mindazokat a tételeket, amelyek a mérlegfordulónapot követően váltak ismertté (pl. decemberi jogi költségek összege). Az eltérés összevont értéke a nettó eszközérték 0,46%-a.

E Ft

NEÉ Letétkezelő kimutatásában (2023.12.29.)	12 636 868
Saját tőke beszámolóban	12 578 347
ELTÉRÉS	58 521

V. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK, FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK

Az Alapnak mérlegen kívüli tételei és függő kötelezettségei nincsenek.

Az Alap a Kbtv. 67. § (1) e) bekezdése alapján elsődleges eszközkategóriáját tekintve ingatlanalapnak minősül. Az eszközök között nem szerepel olyan eszköz, amelyhez környezetvédelmi rendelkezés kapcsolódik. Erre való tekintettel az Alapnak környezetvédelmi kötelezettsége nincs, az Alap

környezetvédelmi politikával nem rendelkezik, eszközei között nincs a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszköz, sem környezetre káros anyag.

1. sz. melléklet: Cash Flow kimutatás
2. sz. melléklet: Portfólió jelentés

Budapest, 2024. március 20.

.....

aláírás

Porticus Ingatlan Befektetési Alap
1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Cash-flow kimutatás	2022.12.31	2023.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-261 357	237 934
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	2 313 820	-1 575 383
2. Elszámolt amortizáció +		
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-1 785 183	1 842 715
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±		
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	-10 239
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	720	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-794 257	-538
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	3 543	-18 621
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±		
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	-35
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	35
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-1 175 029	-699 977
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-132 600	-94 261
15. Ingatlanok eladása +		230 000
16. Befolyt bérleti díjak +		
17. Értékpapírok beszerzése -	-2 023 600	-3 769 159
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	781 171	2 588 526
19. Kapott hozamok +	200 000	344 917
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	1 350 000	40 600
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	1 350 000	520 000
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		-479 400
22. Befektetési jegy visszavásárlása -		
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24. Hítel, illetve kölcsön felvétele +		
25. Hítel, illetve kölcsön törlesztése -		
26. Hítel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-86 386	-421 443

Keltezés: Budapest, 2024. március 20.

aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2023.12.31
Saját tőke (E Ft)	12 578 347
NEÉ (E Ft)	12 636 868
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft)	3,666188
Darabszám (E db)	3 446 883

A tárgy napi nettó eszközérték meghatározása (E Ft):

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)	
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidó			
		ERSTE BANK NYRT	3 hó		0,00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			238 394	1,86%	
	Alapkezelői díj miatt			1 589	0,01%	
	Letétkezelői díj miatt			497	0,00%	
	Ingatlanértékelő díja miatt				0,00%	
	Közzétételi ktg. miatt				0,00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			2 493	0,02%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			233 815	1,82%	
I/3.	Céltartalékok:					
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			575	0,00%	
Kötelezettségek összesen:				238 969	1,86%	
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :			121 950	0,95%	
		ERSTE Bank ZRT	HUF	121 929	0,95%	
		Óvadéki betét	HUF	-	0,00%	
		ERSTE Bank ZRT	EUR	21	0,00%	
		Óvadéki betét	EUR	-	0,00%	
II/2.	Egyéb követelés :			51 318	0,40%	
	Vevők		HUF	-	0,00%	
	Vevők		EUR	-	0,00%	
	Egyéb követelések		HUF	50 042	0,39%	
	Visszaigényelhető áfa		HUF	1 276	0,01%	
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Bank	Futamidó		0,00%	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :	FHB bank	HUF		0,00%	
				-	0,00%	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :					
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem	EUR vagy E Ft		
		Thematic Properties Ingatlanalap	HUF	589 651	2 896 187	22,60%
		Profund Investments Ing.fejl.Alap	HUF	1 531 467	2 356 098	18,38%
		Main Street Ing.fejl. Bef.Alap	HUF	446 929	1 390 570	10,85%
		Solva Magántőkealap A sorozat	HUF	100 000	127 000	0,99%
		Solva Magántőkealap B sorozat	HUF	216 667	552 500	4,31%
		Solva Magántőkealap C sorozat	HUF	166 667	636 667	4,97%
		Solva Magántőkealap D sorozat	HUF	50 000	254 500	1,99%
		Solva Magántőkealap E sorozat	HUF	40 000	254 400	1,98%
		Solva IV Magántőkealap	HUF	1 100 000	700 000	5,46%
		Colossus Ing.fejl.Bef.Alap	HUF	633 599	2 099 964	16,38%
		Diszkont kincstárjegyek	HUF	614 650	595 703	4,65%
II/5.	Ingatlanok			780 424	6,09%	
II/5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Könyvszerinti érték		
	Budapest, Nagybányai út	építési telek	11741/3	132 600	138 000	1,08%
	Esztergom, Gesztenye fasor	kivett beépítetlen terület	16384/4	49 622	59 390	0,46%
	Esztergom, Gesztenye fasor	kivett sporttelep	16384/5	408 752	487 490	3,80%
	Esztergom, Gesztenye fasor	kivett gazdasági épület	16385	21 026	24 760	0,19%
	Szigliget	építési telek	730/3	68 777	70 300	0,55%
	Befejezetlen beruházás				484	0,00%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				-	0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			35	0,00%	
Eszközök összesen:				12 817 316	100%	

Keltezés: Budapest, 2024. március 20.

aláírás

Porticus Ingatlan Befektetési Alap
1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Cash-flow kimutatás	2022.12.31	2023.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-261 357	237 934
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	2 313 820	-1 575 383
2. Elszámolt amortizáció +		
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-1 785 183	1 842 715
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±		
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	-10 239
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	720	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-794 257	-538
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	3 543	-18 621
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±		
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	-35
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	35
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-1 175 029	-699 977
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-132 600	-94 261
15. Ingatlanok eladása +		230 000
16. Befolyt bérleti díjak +		
17. Értékpapírok beszerzése -	-2 023 600	-3 769 159
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	781 171	2 588 526
19. Kapott hozamok +	200 000	344 917
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	1 350 000	40 600
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	1 350 000	520 000
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		-479 400
22. Befektetési jegy visszavásárlása -		
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24. Hítel, illetve kölcsön felvétele +		
25. Hítel, illetve kölcsön törlesztése -		
26. Hítel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-86 386	-421 443

Keltezés: Budapest, 2024. március 20.

aláírás