

A

Porticus Ingatlan Befektetési Alap

2024. 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”) 2024. évi éves jelentésének I-VII. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2024. 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 Könyvvizsgálói 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 közlétegye 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk 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 észszerűségét.
- ✓ 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, minősíteniünk 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.
- ✓ 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, 2025. április 28.

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

2024. éves jelentése

Dátum: 2025 április 28.

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 2024. 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.

	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%

	2024.12.31*		2024.12.31**	
	HUF	Saját tőke %-ban	HUF	NEÉ %-ában
Banki egyenlegek	31 149 186	0,24%	31 149 181	0,24%
Átruházható értékpapírok	11 618 638 711	88,73%	11 618 638 711	88,16%
Egyéb eszközök	1 448 977 328	11,07%	1 549 245 661	11,76%
Összes eszköz	13 098 765 225	100,03%	13 199 033 553	100,15%
Kötelezettségek	-4 567 014	-0,03%	-20 280 212	-0,15%
Felvett hitelek	0	0,00%	0	0,00%
Saját tőke/Nettó Eszközérték	13 094 198 211	100,00%	13 178 753 347	100,00%

*Főkönyv szerinti értékek

**Időszak utolsó forgalmazási napjára készült nettó eszközérték szerinti értékek

A 2024. december 31-i NEÉ (számítás időpontja 2025.01.02.) és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 84 555 E Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 84 555 E Ft-tal magasabb, mint a saját tőke. Eltérés okai: a beszámolási időszakban kötött ingatlan adásvételi szerződések alapján fizetett vételár előlegek eltérő kezelése. Az eltérés összevont értéke a nettó eszközérték 0,64%-a.

II. A forgalomban levő befektetési jegyek száma

Tárgynap (T): 2024.12.31.	„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): 2024.12.31.	„A” sorozat	„B” sorozat
Nettó eszközérték:	10 738 344 833	2 440 408 514
Egy jegyre jutó NEÉ:	6,933389	1,285714

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

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

	2023.12.31.		2024.12.31.	
	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	11 267 885 653	89,17%	11 618 638 711	88,16%
hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	596 686 787	4,72%	-	-
Ingatlanok	779 940 000	6,17%	291 650 000	2,21%
Nettó eszközérték	12 636 867 855	100,00%	11 910 288 711	90,37%

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	268 114
b) egyéb bevétel	0
c) kezelési költségek	20 109
d) a letétkezelő díjai	6 505
e) egyéb díjak és adók	14 325
f) nettó jövedelem	322 775
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0
h) a tőkeszámla változásai	9 647 315
i) a befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	4 933 426
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
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
2024.12.31.	10 738 344 833	6,933389	2 440 408 514	1,285714

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 Equilor Alapkezelő 2012. évi alapítása óta a legmagasabb kezelt vagyonnal zárta a 2024-es évet. Az alapkezelő által kezelt vagyon 33,95%-kal növekedett az év során, év végére – 111,1 milliárd Ft-os növekedés mellett - meghaladta a 438 milliárd forintot. Az alapkezelők kezelt vagyon alapú rangsorában 2024-ben a tizenötödik helyen zártunk. Tevékenységünk kiterjed mind az értékpapír, mind az ingatlan, mind pedig a magántőke alapok kezelésére, valamint az intézményi és magánszemélyek részére megvalósított portfóliókezelésre.

2024. végére az Equilor Alapkezelő alapjainak száma a 2023-ban kezelt 31-ről 35-re emelkedett, amely alapokból 22 nyilvános, 13 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 lejárata 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 bérleti 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 bérleti 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 rázza 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 bár 2022 második felére Magyarországon a COVID közvetlenül már nem érezte hatását, de a gazdasági folyamatokban bekövetkezett változások, gondolva itt a kereskedelmi ingatlanok piacára, a mai napig áthatják életünket.

A 2022 februárjában kirobbant orosz-ukrán konfliktus kapcsán bevezetett szankciók nyomán a COVID járvány alól éppen kiszabaduló világ gazdaságát 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 magyar gazdaság nehéz évet zárt 2024-ben. Bár az év elején folytatódott az infláció csökkenése, februárban 3,7 százalékos értéken volt a fogyasztóiár-index, de a gazdasági növekedés a vártnál jóval lassabban alakult, elsősorban az exportpiacok gyengesége, a gyenge európai, és kifejezetten a német gazdaság miatt. A III. negyedévig tapasztalt további visszaesést követően - Magyarország gazdasága a 2024 harmadik negyedévében 0,8%-kal zsugorodott - az év végére azonban sikerült elkerülni a technikai recessziót és a IV. negyedévben a gazdaság ismét növekedési pályára állt. Bár éves összevetésben a gazdaság az MNB inflációs jelentése alapján 0,5 százalékkal bővült, de ez azt jelentette, hogy az éves GDP-növekedés közel 0,6%-kal elmaradt a 2023. évi várakozásoktól. A gazdasági növekedést elsősorban a szolgáltatások hozzáadott értékének emelkedése támogatta, az ipar, az építőipar és a mezőgazdaság visszafogott teljesítménye azonban mérsékelte azt. A fogyasztás bővülése az emelkedő reálbérékkel összhangban folytatódott. A beruházások csökkenése 2,8 százalékponttal, míg a nettó export 0,5 százalékponttal fogta vissza a növekedést a negyedik negyedévben.

2021-ben a növekvő inflációs kockázatokra való tekintettel a Magyar Nemzeti Bank 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 a gazdasági folyamatokat lekövetve az MNB a kamatok terén korrekcióba kezdett, 2023 végére 10,75%-ra 2024. szeptemberében 6,5%-ra csökkentve az irányadó kamatot.

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 szökött 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. 2024-ben az árfolyam gyengülés tovább folytatódott. a legerősebb január eleji 377,80 HUF/EUR értékről az évvégére éves szinten 9,78 %-kal gyengült (414,73 HUF/EUR). Tekintettel arra, hogy az intézményi ingatlanpiacon alapvetően EUR-ban árazzák a termékeket, ezért az árfolyamváltozás HUF-ban számolva további ár növekedést idézett elő. Az USD/HUF árfolyam év közben a 345,43 és 398,91 érték között mozgott, ami 15,34 %-os leértékelődést jelent.

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, melyek 2024-ben alapvetően már jelentősen nem változtak. 2024 után 2025-ben is a hozamszintek stagnálására számítunk. A prime yield alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL, C&W).

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2020Q4	2021Q4	2022Q4	2023Q4	2024Q4
irodaház	5,75%	5,25%	5,50%	6,00%	6,25%
bevásárlóközpont (SC)	6,25%	6,25%	6,50%	7,25%	7,25%
utcai üzlet (high street retail)	5,75%	5,50%	5,75%	7,00%	7,00%
logisztikai ingatlan	6,75%	5,75%	5,75%	6,75%	7,00%

Az Alap folytatva az előző évek üzletpolitikáját 2024-ben is a helyzethez alkalmazkodva a rövid-közép távú megtérüléseket (értéknövekedési cél) biztosító tranzakciókat helyezte előtérbe. Ennek keretében az alábbi ingatlanok kerültek az alap portfóliójába:

- i) 2023 márciusában az alap 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 néhány romos épület, illetve lelátó volt látható, melyek értéket nem képviseltek, bontandó állapotúak voltak. Az apport érték 470 millió HUF volt. Az ingatlancsoport értékesítésére vonatkozóan az Alap 2023 decemberben írt alá szerződést 575 millió HUF eadási áron, a tranzakció pénzügyi zárására 2024. májusában került sor. Az ingatlan eladási ára 122,34 %-kal haladta meg az apport értéket, a tranzakció évesített hozama 19,32 % volt.
- ii) az Alap 2022. március 16-án magánszemélyektől megvásárolta a Budapest II. ker. belterület 11741/3 hrsz-ú, összesen 2439 m² alapterületű ingatlanból a 581/2439-ed arányú hányadot kitevő 581 m² terület nagyságú földrészletet. A A telekrész vásárlást követően az ingatlan a Florion Invest Kft. és az Alap közös tulajdonába került. A Florion Invest Kft., mint építtető a telekrész adásvételét megelőzően a saját telekhányadán építési engedélyt szerzett egy négylakásos lakóépület és a kapcsolódó gépkocsi-beállóhelyek, tárolók építésére, az engedély 2020. január 27. napján emelkedett jogerőre. Az Alap 2024. február 20-án Adásvételi Szerződést kötött az építés alatt álló lakóépület 1. emelet 1. ajtószámmal jelölt lakására (nettó vételár: 767 557 774 HUF), majd 2024. július 25-én a -1. pincszint 1. és 2. ajtószámmal jelölt lakásokra (nettó vételár: 108 106 070 és 80 379 998 HUF). Az ingatlanok birtokbaadására 2025. II. felében kerül sor. Az Alap a készültségi szintnek megfelelően eddig a lakások vételárának 95 %-át fizette ki.

A 2024-ben lezárult tranzakciók eredményét az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Ingatlan	Vételár Ft	Eladási ár Ft	Értékesítés nyeresége Ft	Hozam %
2500 Esztergom Gőzhajó utca 2. (Hrsz.16384/4; 16384/5; 16385)	479 400 000	575 000 000	95.600 000	19,94%

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. 2024-ben az értékpapír portfólió bővítése tovább folytatódott. 2024 júniusában és decemberében az Alap a **PROFUND Investments Ingatlanfejlesztő Alap** befektetési jegyeit vásárolta meg, májusban, júliusban, októberben és decemberben a **Main Street Ingatlanfejlesztő Alap**ban történt rájegyzés. A 2024. évi befektetési jegy vásárlásokat az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Társaság	Vétel dátuma	Értékpapír típus	Darabszám	Vételár
Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap			11 902 520	18 000 000 Ft
Rájegyzés	2024.06.04	Befektetési jegy	7 908 472	12 000 000 Ft
Rájegyzés	2024.12.03	Befektetési jegy	3 994 048	6 000 000 Ft
Main Street Ingatlanfejlesztő Alap			38.883.536	118 792 000 Ft
Rájegyzés	2024.01.11	Befektetési jegy	8 037 733	25 042 000 Ft
Rájegyzés	2024.05.03	Befektetési jegy	4 850 590	15 000 000 Ft
Rájegyzés	2024.05.31	Befektetési jegy	6 086 417	18 750 000 Ft
Rájegyzés	2024.07.05	Befektetési jegy	4 896 520	15 000 000 Ft
Rájegyzés	2024.10.07	Befektetési jegy	4 981 679	15 000 000 Ft
Rájegyzés	2024.12.03	Befektetési jegy	5 005 881	15 000 000 Ft

2024. év folyamán az Alap eszközeiben bekövetkezett változásokat az alábbi táblázatban mutatjuk be:

		2023.12.31	2024.12.31	
kategória	eszköz	érték	érték	Változás
Ingatlan	1025 Budapest, Nagybányai út 62/A	138 000 000	139 000 000	0,72%
Ingatlan	Szigliget, belterület; közigazgatási cím nélküli	70 300 000	71 200 000	1,28%
Ingatlan	2500 Esztergom belterület Hrsz.:18955/2	20 000 000	20 150 000	0,75%
Ingatlan	1026 Budapest, Gábor Áron utca 54/A. 2. em. 2.	61 300 000	61 300 000	0,00%
Ingatlan	2500 Esztergom Gőzhajó utca 2.	571 640 000	-	-
értékpapír	Colossus Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	2 099 964 424	2 077 662 372	-1,06%
értékpapír	Main Street Ingatlanfejlesztő Alap	1 390 569 514	1 434 185 142	3,14%
értékpapír	PROFUND Investments Ingatlanfejlesztő Alap	2 356 098 039	2 304 761 919	-2,18%
értékpapír	SOLVA IV Magántőkealap A sorozat	700 000 000	677 600 000	-3,20%
értékpapír	SOLVA Magántőkealap	1 825 066 669	1 858 200 003	1,82%
értékpapír	THEMATIC Properties Ingatlanalap	2 896 187 007	3 266 229 275	12,78%
NEÉ		12 636 867 855	13 178 753 347	4,29%

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 záraskor az Alap eszközeit bankbetét, ingatlanok, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok és kollektív befektetési értékpapírok alkották. 2024-ben az értékpapír állomány 3,1 %-kal nőtt. A készpénz állomány 74,5 %-kal. az ingatlan állomány 66,1 %-kal csökkent az előző évhez képest, mely változás a folyamatban lévő, 2025. évre áthúzódó

ingatlan tranzakciókkal van összefüggésben. Az Alap portfóliójában 2024. december 31-én lévő egyes eszközfajták értékét, nettóeszközhöz viszonyított arányát az alábbi táblázatban mutatjuk be:

	Minimális arány	Tervezett arány	Maximális arány	2024.12.31	arány
Pénzpiaci eszközök	0%	10%	100%	31 149 186	0,24%
Állampapírok, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0%	10%	100%	-	0.00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0%	80%	99%	11 618 638 711	88,16%
Ingatlanok	0%	20%	100%	291 650 000	2,21%
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 rendeltetésszerű 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:				13 178 753 347	100.00%

Az "A" sorozat hozama 2024. évben 4,35 %, a sorozat indulástól számított évesített hozama 2024. december 31-én 138,63 %. A "B" sorozat hozama 2024. évben 4,01 %, a sorozat indulástól számított hozama 11,87 %.

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:		710 478 298 Ft
	Az Alapkezelő alkalmazottainak kifizetett rögzített javadalmazás összege:	428 771 110 Ft
	Az Alapkezelő alkalmazottainak kifizetett változó javadalmazás összege:	281 707 188 Ft
	Kedvezményezettek száma:	22 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:		253 543 755 Ft
Az alap kockázati profiljára lényeges hatást gyakorló munkavállalók* javadalmazása:		307 146 155 Ft

* teljes Befektetési Bizottság és a kockázatkezelő (5 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 portfóliójában található ingatlanok adatai:

	2023.12.31		2024.12.31	
Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF)			
	Budapest és környéke	Vidék	Budapest és környéke	Vidék
Telek	138 000 000	149 690 000	139 000 000	91 350 000
Lakóingatlan	61 300 000	24 760 000	61 300 000	-
Irodaingatlan	-	-	-	-
Kereskedelmi ingatlan	-	-	-	-
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-	-
Egyéb ingatlan	-	487 490 000	-	-
Összesen:	861 240 000		291 650 000	

Az ingatlanok részletes kimutatását az alábbi táblázat tartalmazza:

		2023.12.31	2024.12.31	
Hrsz.	cím	ingatlanérték	ingatlanérték	Változás
11741/3	1025 Budapest, Nagybányai út 62/A	138 000 000	139 000 000	+0,72%
730/3	Szigliget, belterület; közigazgatási cím nélküli	70 300 000	71 200 000	+1,28%
18955/2	Esztergom, 18955/2 hrsz	20 000 000	20 150 000	+0,75%
12364/5/A/8	Budapest, Gábor Áron u.54. 2. em. 2.	61 300 000	61 300 000	0,00%
16384/4,-/5 és 16385	2500 Esztergom Gőzhajó utca 2.	571 640 000	-	-

XIII. Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti bontásban

Tekintettel arra, hogy sem 2023. december 31-én, sem 2024. december 31-én az Alap portfóliójában 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	6,82%
időszak végén	2,21%
Bérleti szerződések átlagos futamideje (év)	-
Bérlők, vevők száma	-
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	-
Tőkeáttétel	-

Egyéb információk

Az Alap 2024. évi költségeinek tételes kimutatását az alábbi táblázat tartalmazza:

	eFt.	2024.12.31.
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN		40 000
Alapkezelői díj		20 109
Letétkezelői díj		6 505
Felügyeleti díj		4 533
Ingatlan értékelés díja		2 722
Értékcsökkenési leírás		449
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek		0
Könyvvizsgálati díj		300
Ingatlanszakértői feladatok		0
Számviteli szolgáltatás		2 262
Jogi szolgáltatás		2 476
Biztosítási díj		75
Egyéb igénybe vett szolgáltatás		596

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”) 2024. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra készített mérlegből –melyben az eszközök és források egyező végösszege 13.098.765 E Ft, az üzleti év eredménye 322.775 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 2024. 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 2024. éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak. 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 jelentésre vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

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. 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.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk 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 2024. évi üzleti jelentése összhangban van az Alap 2024. 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.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége 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 felelőssége

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, minősíteniünk 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, 2025. április 28.

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
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

2024. 01. 01 - 2024. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2025. április 28.

aláírás

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

E Ft

	A tétel megnevezése	2023.12.31	Előző évek módosítása	2024.12.31
A.	Befektetett eszközök	11 267 930	0	12 736 064
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	44	0	1 117 425
	1. Ingatlanok			20 409
	2. Ingatlanok értékelési különbözete			40 891
	3. Gépek berendezések, felszerelések			
	4. Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözte			
	5. Beruházások	44		
	6. Beruházásokra adott előlegek			1 056 125
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	11 267 886	0	11 618 639
	1. Hosszú lejáratú bankbetétek			
	2. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
	3. Tartós követelés kapcsolt vállalkozással szemben			
	4. Befektetési célú értékpapírok	6 627 822		6 749 614
	5. Befektetési célú értékpapírok értékelési különbözete	4 640 064		4 869 025
B.	Forgóeszközök	1 549 351	0	362 701
I.	KÉSZLETEK	780 380	0	230 350
	1. Ingatlankészletek	681 217		206 841
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	99 163		23 509
II.	KÖVETELÉSEK	51 318	0	101 202
	1. Követelések	51 318		101 202
	2. Követelések értékvesztése (-)			
	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.			
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete			
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	595 703	0	0
	1. Értékpapírok	594 579		
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	1 124		0
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból			
	egyéb értékelési különbözet	1 124		
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	121 950	0	31 149
	1. Pénzeszközök	121 951		31 148
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-1		1
C.	Aktív időbeli elhatárolások	35	0	0
	1. Aktív időbeli elhatárolások	35		
	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete			
	Eszközök összesen	12 817 316	0	13 098 765
E.	Saját tőke	12 578 347	0	13 094 198
I.	INDULÓ TŐKE	3 446 883		3 446 883
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 446 883		3 446 883
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke			
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	9 131 464		9 647 315
	1. Befektetési jegyek értékkülönbözete	10 117		10 117
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönbözete	10 117		10 117
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönbözete			
	2. Értékelési különbözet tartaléka	4 740 350		4 933 426
	3. Előző év(ek) eredménye	3 768 748		4 380 997
	4. Üzleti év eredménye	612 249		322 775
F.	Céltartalékok	0	0	0
G.	Kötelezettségek	238 394	0	3 944
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek			
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	238 394		3 944
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete			0
H.	Passzív időbeli elhatárolások	575	0	623
	Források összesen	12 817 316	0	13 098 765

Keltezés: Budapest, 2025. április 28.

aláírás

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

E Ft

	A tétel megnevezése	2023.12.31	Előző évek módosítása	2024.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0		575 000
II.	Egyéb bevételek	0		0
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		479 400
IV.	Működési költségek	40 547		40 000
V.	Egyéb ráfordítások	4 274		939
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	662 973		268 115
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 903		1
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok			
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	612 249	0	322 775

Keltezés: Budapest, 2025. április 28.

aláírás

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

I. AZ ALAP ADATAI

Név: Porticus Ingatlan Befektetési Alap

Típus: nyilvános

Futamidő: zártvégű, határozott idejű. Futamidő 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 2024.12.31-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: „A” sorozat HU0000725510, „B” sorozat HU0000730106

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2024. december 31-én:

A sorozat	6,933389
-----------	----------

B sorozat	1,285714
-----------	----------

Összesen	3,823398
----------	----------

Üzleti év időtartama: 2024.01.01-2024.12.31.

Az alapkezelő:

Cégnév: EQUILOR Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Cégjegyzékszám: 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 2024. december 31-én: szakmai és lakossági befektetők egyaránt.

A letétkezelő és forgalmazó:

Cégnév: ERSTE Bank Hungary Zrt.

Székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041054

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

Az ingatlan értékelő:

Cégnév: QUADRIGA Familia Kft.

Cégjegyzékszám: 01-09-176014

Székhely: 1112 Budapest, Kapolcs u. 16.

Cégnév: VERO EXPERT Kft.

Cégjegyzékszám: 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.)
Varga Csaba János (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)
Melis János István (1026 Budapest, Endrődi Sándor u. 70.)
Dobó István Attila (1119 Budapest, Solt u. 21.)
Schuck Tímea (2089 Telki, Zúzmara u. 33.)
Orosz Erika (2330 Dunaharaszti, Szilágyi Erzsébet utca 35.)

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: Bukri Rózsa
MKVK tagszám: E001130

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 értékkülönbség 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 mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió forintot.

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

2023.12.31.	44 E Ft
2024.12.31.	1 117 425 E Ft

A tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének változását lásd a 3. számú mellékletben.

Befektetett pénzügyi eszközök

2023.12.31.	11 267 886 E Ft
2024.12.31.	11 618 639 E Ft

A Befektetett pénzügyi eszközök összetétele:

Befektetési célú értékpapírok	6 749 614 E Ft
Értékpapírok értékelési különbözete	4 869 025 E Ft

FORGÓESZKÖZÖK**Készletek**

2023.12.31.	780 380 E Ft
2024.12.31.	230 350 E Ft

A Készletek 2024. évi állománya az Alap értékesítési célú ingatlanjait tartalmazza, melyek állománya az alábbiak szerint alakult az év folyamán:

	Könyv szerinti érték	Értékkülönbség
Nyitó állomány 2024.01.01.	681 217 E Ft	99 163 E Ft
<u>2024. évi változás</u>	<u>-474 376 E Ft</u>	<u>-75 654 E Ft</u>
Záró állomány 2024.12.31.	206 841 E Ft	23 509 E Ft

Követelések

2023.12.31. **51 318 E Ft**
2024.12.31. **101 202 E Ft**

	2023.12.31.	2024.12.31.
Általános forgalmi adó követelés	1 276	86 202
Ingatlanvásárláshoz kapcsolódó követelés	25 000	0
Egyéb követelés (értékpapír beszerzéshez kapcs.)	25 042	15 000
Követelések összesen	51 318	101 202

Értékpapírok

2023.12.31. **595 703 E Ft**
2024.12.31. **0 E Ft**

Az *Értékpapírok* 2023.12.31-i állománya diszkont kincstárjegyekből állt, melyek mind lejártak 2024-ben. A mérlegfordulónapon az Alap nem rendelkezett forgatási célú értékpapírral.

Pénzeszközök

	2023.12.31.	2024.12.31.
Bankszámlák egyenlege	121 950 E Ft	31 149 E Ft
Óvadéki betét	0 E Ft	0 E Ft
	121 950 E Ft	31 149 E Ft

Aktív időbeli elhatárolások

2023.12.31. **35 E Ft**
2024.12.31. **0 E Ft**

SAJÁT TŐKE

2023.12.31. **12 578 347 E Ft**
2024.12.31. **13 094 198 E Ft**

	2023. 12.31.	2024.12.31.
Saját tőke	12 578 347	13 094 198
INDULÓ TŐKE	3 446 883	3 446 883
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 446 883	3 446 883
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	9 131 464	9 647 315
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	10 117	10 117
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	0	0
Értékelési különbözet tartaléka	4 740 350	4 933 426
Előző év(ek) eredménye	3 768 748	4 380 997
Üzleti év eredménye	612 249	322 775

KÖTELEZETTSÉGEK

2023.12.31.	238 394 E Ft
2024.12.31.	3 944 E Ft

Rövid lejáratú kötelezettségek

	2023.12.31.	2024.12.31.
Szállítók	4 579	2 593
Ingatlanhoz kapcsolódó illeték	2 600	0
Felügyeleti díj, kölönadó	1 215	1 351
Ingatlan értékesítéshez kapcsolódó kötelezettség	230 000	0
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	238 394	3 944

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2023.12.31.	575 E Ft
2024.12.31.	623 E Ft

A passzív időbeli elhatárolások összege a 2024-et terhelő, a mérlegzárás időpontjáig nem számlázott szolgáltatások értékét tartalmazzák (623 E Ft).

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2024.12.31.
Könyvvizsgálat	300
Könyvelés	323
ÖSSZESEN	623

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

2023.12.31.	0 E Ft
2024.12.31.	575 000 E Ft

Az *Értékesítés nettó árbevétele* értékesítési célú ingatlan értékesítéséből származott.

Egyéb bevételek

2023.12.31.	0 E Ft
2024.12.31.	0 E Ft

Eladott áruk beszerzési értéke

2023.12.31.	0 E Ft
2024.12.31.	479 400 E Ft

Az *Elábé* soron kerül kimutatásra az értékesített értékesítési célú ingatlan bekerülési értéke.

Működési költségek

2023.12.31.	40 547 E Ft
2024.12.31.	40 000 E Ft

A működési költségek bemutatása:

	2024.12.31.
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	40 000
Alapkezelői díj	20 109
Letétkezelői díj	6 505
Felügyeleti díj	4 533
Ingatlan értékelés díja	2 722
Értékcsökkenési leírás	449
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	0
Könyvvizsgálati díj	300
Ingatlanszakértői feladatok	0
Számviteli szolgáltatás	2 262
Jogi szolgáltatás	2 476
Biztosítási díj	75
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	569

Egyéb ráfordítások

2023.12.31.	4 274 E Ft
2024.12.31.	939 E Ft

Az *Egyéb ráfordítások* értéke a pénzügyi szervezetek különadójából (717 E Ft), valamint telekadóból (222 E Ft) áll.

Pénzügyi műveletek bevételei

	2023.12.31	2024.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	662 973	268 115
Befektetési jegyek hozama	334 917	250 400
Részesedés értékesítésének nyeresége	269 500	0
Kapott kamatok	35 974	17 715
Árfolyamnyereség	12 582	0

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2023.12.31	2024.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	5 903	1
Pénzügyileg realizált árfolyamvesztesség	5 903	1

Fizetett, fizetendő hozamok

2023.12.31.	0 E Ft
2024.12.31.	0 E Ft

Nettó eszközérték

A 2024. december 31-i NEÉ (számítás időpontja 2025.01.02.) és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 84 555 E Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 84 555 E Ft-tal magasabb, mint a saját tőke.

Eltérés okai: a beszámolási időszakban kötött ingatlan adásvételi szerződések alapján fizetett vételár előlegek eltérő kezelése. Az eltérés összevont értéke a nettó eszközérték 0,64%-a.

	E Ft
NEÉ Letétkezelő kimutatásában (2024.12.31.)	13 178 753
Saját tőke beszámolóban	13 094 198
ELTÉRÉS	84 555

V. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK, FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK

Az Alapnak mérlegen kívüli tételei és függő kötelezettségei nincsenek.

Az Alap a Kbftv. 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
3. sz. melléklet: Tárgyi eszköz mozgástábla

Budapest, 2025. április 28.

.....
aláírás

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

Cash-flow kimutatás	2023.12.31	2024.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	237 934	-121 068
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-1 575 383	-120 701
2. Elszámolt amortizáció +		449
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	1 842 715	193 076
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±		
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	-95 600
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	-10 239	-8 999
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-538	-84 926
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-18 621	-4 450
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±		
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-35	35
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	35	48
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-699 977	30 265
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-94 261	-1 056 963
15. Ingatlanok eladása +	230 000	345 000
16. Befolyt bérleti díjak +		
17. Értékpapírok beszerzése -	-3 769 159	-262 619
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	2 588 526	754 447
19. Kapott hozamok +	344 917	250 400
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	40 600	0
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	520 000	
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	-479 400	
22. Befektetési jegy visszavásárlása -		
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-421 443	-90 803

Keltezés: Budapest, 2025. április 28.

aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2024.12.31
Saját tőke (E Ft)	13 094 198
NEÉ (E Ft)	13 178 753
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft)	3,823398
Darabszám (E db)	3 446 883

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (E Ft):

I.	KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)
I/1.	Hitelállomány :		Hitelező	Futamidő		
			ERSTE BANK NYRT	3 hó		0,00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek :				3 944	0,03%
	Alapkezelői díj miatt				1 694	0,01%
	Letétkezelői díj miatt				560	0,00%
	Ingatlanértékelő díja miatt					0,00%
	Közzétételi ktg. miatt					0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt				339	0,00%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				1 351	0,01%
I/3.	Céltartalékok:					
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				623	0,00%
			Kötelezettségek összesen:		4 567	0,03%
II.	ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz :				31 149	0,24%
			ERSTE Bank ZRT	HUF	31 126	0,24%
			Óvadéki betét	HUF	-	0,00%
			ERSTE Bank ZRT	EUR	23	0,00%
			Óvadéki betét	EUR	-	0,00%
II/2.	Egyéb követelés :				101 202	0,77%
	Vevők			HUF	-	0,00%
	Vevők			EUR	-	0,00%
	Egyéb követelések			HUF	15 000	0,11%
	Visszaigényelhető áfa			HUF	86 202	0,66%
II/3.	Lekötött bankbetétek :		Bank	Futamidő		0,00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :		FHB bank	HUF		0,00%
						0,00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :				-	0,00%
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem	EUR vagy E Ft	11 618 639	88,70%
		Thematic Properties Ingatlanalap	HUF	589 651	3 266 229	24,94%
		Profund Investments Ing.fejl.Alap	HUF	1 543 370	2 304 762	17,60%
		Main Street Ing.fejl. Bef.Alap	HUF	480 788	1 434 185	10,95%
		Solva Magántőkealap A sorozat	HUF	100 000	130 000	0,99%
		Solva Magántőkealap B sorozat	HUF	216 667	561 167	4,28%
		Solva Magántőkealap C sorozat	HUF	166 667	648 333	4,95%
		Solva Magántőkealap D sorozat	HUF	50 000	259 500	1,98%
		Solva Magántőkealap E sorozat	HUF	40 000	259 200	1,98%
		Solva IV Magántőkealap	HUF	1 100 000	677 600	5,17%
		Colossus Ing.fejl.Bef.Alap	HUF	633 599	2 077 663	15,86%
		Diszkont kincstárjegyek	HUF			0,00%
II/5.	Ingatlanok				1 347 775	10,29%
II/5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Könyvszerinti érték	1 347 775	10,29%
	Budapest, Nagybányai út	építési telek	11741/3	132 600	139 000	1,06%
	Budapest II., Gábor Áron út 54. II/2.	lakás	12364/5/A/8	20 409	61 300	0,47%
	Esztergom, Hrsz. 18955/2	építési telek	18955/2	5 465	20 150	0,15%
	Szigliget	építési telek	730/3	68 777	71 200	0,54%
	Beruházásra adott előlegek				1 056 125	8,06%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				-	0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:				-	0,00%
			Eszközök összesen:		13 098 765	100%

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA

Ft

	<i>Alapítás, átszervezés</i>	<i>Kísérleti fejlesztés</i>	<i>Vagyoni értékű jogok</i>	<i>Szellemi termékek</i>	<i>Immateriális javak összesen</i>	<i>Ingatlanok</i>	<i>Ingatlanok értékelési különbözete</i>	<i>Gépek, berendezések, felszerelések</i>	<i>Beruházásokra adott előlegek</i>	<i>Tárgyi eszközök összesen</i>	<i>Eszközök mindösszesen</i>
Nyitó bruttó érték			24 000		24 000					0	24 000
Növekedés					0	20 857 336	40 891 238		1 056 125 346	1 117 873 920	1 117 873 920
Csökkenés			24 000		24 000					0	24 000
Záró bruttó érték	0	0	0	0	0	20 857 336	40 891 238	0	1 056 125 346	1 117 873 920	1 117 873 920
										0	0
Nyitó é.cs.			24 000		24 000					0	24 000
Növekedés					0	448 574				448 574	448 574
Csökkenés			24 000		24 000					0	24 000
Záró é.cs.	0	0	0	0	0	448 574	0	0	0	448 574	448 574
										0	0
Nyitó nettó érték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Záró nettó érték	0	0	0	0	0	20 408 762	40 891 238	0	1 056 125 346	1 117 425 346	1 117 425 346

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

Cash-flow kimutatás	2023.12.31	2024.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	237 934	-121 068
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-1 575 383	-120 701
2. Elszámolt amortizáció +		449
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	1 842 715	193 076
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±		
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	-95 600
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	-10 239	-8 999
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-538	-84 926
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-18 621	-4 450
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±		
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-35	35
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	35	48
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-699 977	30 265
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-94 261	-1 056 963
15. Ingatlanok eladása +	230 000	345 000
16. Befolyt bérleti díjak +		
17. Értékpapírok beszerzése -	-3 769 159	-262 619
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	2 588 526	754 447
19. Kapott hozamok +	344 917	250 400
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	40 600	0
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	520 000	
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	-479 400	
22. Befektetési jegy visszavásárlása -		
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-421 443	-90 803

Keltezés: Budapest, 2025. április 28.

aláírás