

az

Porticus Ingatlan Befektetési Alap

2020. 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”) 2020. évi éves jelentésének I-VII. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2020. 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 könyvvizsgálataért 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (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 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 könyvvizsgálataival 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 éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk 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 lényegesen hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyéb információkban lényegesen ellentmondás vagy lényegesen hibás állítás nem jutott a tudomásunkra így e tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége 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 lényegesen 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 könyvvizsgálatáért való felelősége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényegesen 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 és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényegesen hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesen 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 és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a 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 hívunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban 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.
- ✓ 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, 2021. április 20.



Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.

Cgisz: 01-09-566797

Nyilvántartásba-vételi száma: T000340

Címe: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79.

Merkel Gábor

Cégvezető

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: EBV-007363

Porticus Ingatlan Befektetési Alap

2020. éves jelentése

Dátum: 2021. április 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 2020. év működési eredményéről.

I. Vagyonkimutatás

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.

	2019.12.31*		2019.12.31**	
	HUF	NEÉ %-ában	HUF	NEÉ %-ában
Banki egyenlegek	-	-	-	-
Átruházható értékpapírok	-	-	-	-
Egyéb eszközök	-	-	-	-
Összes eszköz	-	-	-	-
Kötelezettségek	-	-	-	-
Nettó Eszközérték	-	-	-	-

	2020.12.31*		2020.12.31**	
	HUF	NEÉ %-ában	HUF	NEÉ %-ában
Banki egyenlegek	1 424 781 883		1 424 781 883	50,90%
Átruházható értékpapírok	1 377 185 600		1 377 185 600	49,20%
Egyéb eszközök	836 460		552 750	0,02%
Összes eszköz	2 802 803 943		2 802 520 233	100,12%
Kötelezettségek	-5 733 250		-3 364 200	-0,12%
Nettó Eszközérték	2 797 070 693		2 799 156 033	100,00%

*Főkönyv szerinti értékek

**Időszak utolsó forgalmazási napjára készült nettó eszközérték szerinti értékek

Az Alapot a Felügyelet 2020. június 23-án vette nyilvántartásba, ezért 2019. december 31-i adatok nem állnak rendelkezésre.

II. A forgalomban levő befektetési jegyek száma

Tárgynap (T):	2020.12.31.
Darabszám (db):	1 548 787 385

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

III. Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

Tárgynap (T):	2020.12.31.
Nettó eszközérték (Ft):	2 799 156 033
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,807321

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

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

	2019.12.31.		2020.12.31.	
	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	-	-	1 377 185 600	49,20%
hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-	-	-

A táblázat az időszak utolsó forgalmazási napjára érvényes nettó eszközérték alapján készült. Az Alapot a Felügyelet 2020. június 23-án vette nyilvántartásba, ezért 2019. december 31-i adatok nem állnak rendelkezésre.

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

a) befektetésekből származó jövedelem	274 017
b) egyéb bevétel	0
c) kezelési költségek	5 191
d) a letétkezelő díjai	411
e) egyéb díjak és adók	7 431
f) nettó jövedelem	260 984
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0
h) a tőkeszámla változásai	1 248 284
i) a befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	949 087
j) minden egyéb olyan változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire	nincs ilyen tétel

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

Dátum	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2020.12.31	2 799 156 033	1,807321

Az Alapot a Felügyelet 2020. június 23-án vette nyilvántartásba. 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 eredménnyel és kezelt vagyonnal zárta a 2020-as évet. Az Alapkezelő által kezelt vagyon a piaci átlagot - 6,7%-ot - meghaladva 8,37%-kal növekedett az év során, év végére megközelítette a 157 milliárd forintot. Az intézményi vagyonkezelés területén önkéntes nyugdíjpénztárnak és gazdálkodó szervezeteknek végeztünk vagyonkezelési tevékenységet.

2020. végére az Equilor Alapkezelő alapjainak száma a 2019-ben kezelt tizenháromról tizennyolcra emelkedett, amely alapokból tizenkettő nyilvános, hat pedig zártkörű módon működött. A kezelt vagyon ebben a szegmensben 150,7 Mrd Ft volt, piaci részesedésünk alapján több nemzetközi alapkezelőt előzünk meg.

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 beszerzőskor (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 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.

Az Ingatlan Alap 2020. évi befektetési politikáját leginkább a Covid-19 vírus okozta válsághelyzethez való alkalmazkodás jellemezte, mely a 2021. évre is jellemző lesz. A járvány harmadik hulláma miatt a gazdaság helyreállása a korábban vártnál hosszabb ideig tart. A korlátozó intézkedések miatt a hazai gazdasági aktivitás 2020 negyedik negyedévében tovább csökkent, az MNB várakozásai szerint a GDP összességében 6,0–6,5 százalékkal zsugorodhatott 2020-ban. A gazdasági élet normalizálódása a koronavírus elleni vakcina széles körű elterjedésével párhuzamosan, 2021 második negyedétől indulhat meg. A hazai GDP 2021-ben várhatóan 3,5–6,0, 2022-ben 5,0–5,5 százalékkal növekszik.

Az ingatlan piac 2020. évi teljesítményére nagymértékben rányomta bélyegét a korona vírus okozta megtorpanás. Miközben a piac 2020 első negyedévéig optimista hangulatban volt, amit jól mutatott az irodaterületek utáni kereslet és kínálat nagysága, ez 2020 második negyedétől megváltozott, amikor is ismerté váltak a koronavírus járvány valódi hatásai. A kiszámíthatatlan jövőkép miatt az ingatlanfejlesztések nagy részénél késés volt tapasztalható, melyet az építőanyag ellátás zavarai (alapanyag-ellátás), az elérhető munkaerő csökkenése és az önkormányzati politika változékonysága is tovább fokozott. A legnagyobb azonnali hatás 2020 tavaszán a nagyobb léptékű otthoni munkavégzésre való átállás volt, azzal a céllal, hogy az alkalmazottak otthonról is hatékonyan tudjanak dolgozni. Ez a valaha volt legnagyobb „home-office” kísérlet világszinten. A vírushelyzet miatt bevezetett karantén és egyéb szigorítások - várhatóan rövid távon - jelentősen csökkentették az irodapiacra a területek utáni keresletet, mellyel párhuzamosan az iroda kialakításban megjelenő új trend, hogy az egy főre eső helyhasználatot jelentősen megnövelik a további fertőzések kockázatának elkerülése érdekében.

A beruházások területén az építési költségek 2019. óta csaknem 30% -kal emelkedtek. Emellett a munkaerőhiány továbbra is nagy probléma maradt, amely tovább késleltetheti a tervezett fejlesztések megkezdését vagy megvalósítását.

A várakozásoknak megfelelően a járvány 2020 márciusi kitörése óta a 2020-as magyarországi befektetési tevékenység 2019-hez képest visszaesett. Az éves tranzakciók volumene 2020-ban kb. 1,25 milliárd euró volt, ami 26%-os csökkenést jelent 2019-hez képest. Ennek az összegnek több mint 80% -át jövedelemtermelő eszközök adták, míg a többit a fejlesztési helyek értékesítése és az újjáépítési célokra alkalmas ingatlanok értékesítése tette ki. Összességében azonban elmondható, hogy csak néhány tranzakció nem valósult meg, a legtöbb csak eltolódott a világjárvány következtében. Számos példát láthattunk arra, hogy a tárgyalások 2020. második negyedévében

leálltak, majd szeptember után újra folytatódtak. Ezen tranzakciók némelyikének 2020 végére sikerült lezárulnia, de több ügylet csak 2021 első felében zárul le. Emiatt 2021 első felében erős befektetési tevékenység várható, amely magában foglal majd néhány nagyszabású tranzakciót is.

Az Ingatlan Alap 2020-ban a helyzethez alkalmazkodva a rövid távú megtérüléseket (értéknövekedési cél) biztosító ingatlan vásárlásokat helyezte előtérbe. Ennek keretében egy 2534 Tát, Fő út 2. szám alatt található, az ingatlanyilvántartásban vendéglő megjelölésű ingatlan került megvásárlásra, mely pár hét különbséggel értékesítésre került. A tranzakció 110 millió forintos eredménnyel zárult.

Az Alap kezelési szabályzata lehetővé teszi, hogy az Alap ingatlan befektetési alapok befektetési jegyeit megvásárolja. Ennek keretében a hozam maximalizálása érdekében a Porticus alap 2020 júliusában 366 900 895 db befektetési jegyet vásárolt 395 millió Forint vételáron az EDITUS Befektetési Alapkezelő ZRt által kezelt Thematic Properties Ingatlanalapon.

Az Alap 118,64%-os hozamot ért el 2020 június 23. és 2020. december 31. közti időszakban.

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:	185 975 736 Ft
Az Alapkezelő alkalmazottainak kifizetett rögzített javadalmazás összege:	154 839 876 Ft
Az Alapkezelő alkalmazottainak kifizetett változó javadalmazás összege:	31 135 860 Ft
Kedvezményezettek száma:	16 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:	34 812 180 Ft
Az alap kockázati profiljára lényeges hatást gyakorló munkavállalók* javadalmazása:	48 862 180 Ft

* teljes Befektetési Bizottság és a kockázatkezelő (4 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

Tekintettel arra, hogy sem a Porticus Ingatlan Befektetési Alap indulásakor, sem 2020. december 31-én az Alap portfóliójában nem volt ingatlan, a kapcsolódó táblázat nem került kitöltésre.

XIII. Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti bontásban

Tekintettel arra, hogy sem a Porticus Ingatlan Befektetési Alap indulásakor, sem 2020. december 31-én az Alap portfóliójában nem volt ingatlan, a kapcsolódó táblázat nem került kitöltésre.

XIV. Teljes ingatlanportfólióra vonatkozó összesített adatok

Tekintettel arra, hogy sem a Porticus Ingatlan Befektetési Alap indulásakor, sem 2020. december 31-én az Alap portfóliójában nem volt ingatlan, a kapcsolódó táblázat nem került kitöltésre.

Ingatlanértékesítések nyeresége:

Ingatlan címe:	2534 Tát, Fő út 2. (HRSZ: : Tát, belterület 109)
vételár:	70 000 000,00 Ft
nyilvántartási érték:	72 578 000,00 Ft
eladási ár:	180 000 000,00 Ft
ingatlanértékesítés nyeresége:	107 422 000,00 Ft

XV. Egyéb információk

Az Alap 2020. évi költségeinek tételes kimutatását az alábbi táblázat tartalmazza.

	2020.12.31.
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	12 725
Alapkezelői díj	5 191
Letétkezelői díj	411
Felügyeleti díj	342
Ingatlan értékelés díja	240
Értékcsökkenési leírás	24
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	0
Könyvvizsgálati díj	300
Ingatlanszakértői feladatok	0
Számviteli szolgáltatás	960
Jogi szolgáltatás	2 114
Biztosítási díj	0
Egyéb igénybevett szolgáltatás	3 143

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%, de minimum 2.000.000 Ft / hó

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”) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből –melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.802.804 EFt, az üzleti év eredménye 260.984 EFt 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 2020. 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 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 beszámoló könyvvizsgálataért 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk:

Az egyéb információk az Alap 2020. éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. Az EQUILOR Alapkezelő Zrt. igazgatósága (továbbiakban a „vezetés”) felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálataival kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-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 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. 2020. évi üzleti jelentése összhangban van az Alap 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további 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 üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, 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 közvégtelenül 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 könyvvizsgálatáért 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 Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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, minősíteniük 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, 2021. április 20.



Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.

Cgjsz: 01-09-566797

Nyilvántartásba-vételi száma: T000340

Címe: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79.

Merkel Gábor

Cégvezető

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: EBV-007363

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

2020. 06. 23-2020. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2021. március 1.


aláírás

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

E Ft

	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző évek módosítása	2020.12.31
A.	Befektetett eszközök	0	0	0
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
	1. Ingatlanok			
	2. Ingatlanok értékelési különbözete			
	3. Gépek berendezések, felszerelések			
	4. Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete			
	5. Beruházások			
	6. Beruházásokra adott előlegek			
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
	1. Hosszú lejáratú bankbetétek			
	2. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
	3. Tartós követelés kapcsolt vállalkozással szemben			
	4. Tartós követelések értékelési különbözete			
B.	Forgóeszközök	0	0	2 802 804
I.	KÉSZLETEK	0	0	0
	1. Ingatlankészletek			
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete			
II.	KÖVETELÉSEK	0	0	836
	1. Követelések			836
	2. Követelések értékvesztése (-)			
	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.			
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete			
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	1 377 186
	1. Értékpapírok			428 099
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0		949 087
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból			
	egyéb értékelési különbözet			949 087
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	0	0	1 424 782
	1. Pénzeszközök			1 424 782
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
	1. Aktív időbeli elhatárolások			
	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete			
	Eszközök összesen	0	0	2 802 804
E.	Saját tőke	0	0	2 797 071
I.	INDULÓ TŐKE			1 548 787
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke			1 548 787
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke			
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	0		1 248 284
	1. Befektetési jegyek értékkülönbözete	0		38 213
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönbözete			38 213
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönbözete			
	2. Értékelési különbözet tartaléka			949 087
	3. Előző év(ek) eredménye			
	4. Üzleti év eredménye			260 984
F.	Céltartalékok	0	0	0
G.	Kötelezettségek	0	0	5 193
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek			
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek			5 193
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete			0
H.	Passzív időbeli elhatárolások		0	540
	Források összesen	0	0	2 802 804

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

E Ft

	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző évek módosítása	2020.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele			180 000
II.	Egyéb bevételek			
III.	Eladott áruk beszerzési értéke			72 578
IV.	Működési költségek			12 725
V.	Egyéb ráfordítások			308
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei			753 638
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai			1
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok			587 042
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	0	0	260 984

Keltezés: Budapest, 2021. március 1.


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 2020.12.31-én: 1 548 787 385 db

Befektetési jegyek ISIN AZONOSÍTÓJA: HU0000725510

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2020. december 31-én: 1,807321

Üzleti év időtartama: 2020.06.23-2020.12.31.

Az alapkezelő:

Cégnév: EQUILOR Alapkezelő Zárkörűen 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 2020. 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 Famillia Kft.

Cégjegyzékszám: 01-09-176014

Székhely: 1112 Budapest, Kapolcs u. 16.

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

Melis János (1124 Budapest, Hegyalja út 172. 1. em. 1.a.)

Spitzhütel Gábor (2013 Pomáz, Csobogó u. 5. B. ép.)

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

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

Vas György (1136 Budapest, Hegedűs Gy. u. 39-41. 3. em. 24.a.)

Szabó Attila (1114 Budapest, Kanizsai u. 3/A 3. em. 14.)

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

figyelembe vételével készült.

A beszámoló formája és készítésének időpontja

Az Alap kettős könyvvezetést 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 értékkülönbözöt 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**

2020.12.31. 0 E Ft

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

FORGÓESZKÖZÖK**Követelések**

2020.12.31. 836 E Ft

A *Követelések* mérlegsor 836 E Ft áfa követelést tartalmaz.

Értékpapírok

2020.12.31. 1 377 186 E Ft

Az *Értékpapírok* között befektetési jegyek kerülnek kimutatásra.

Pénzeszközök

	<u>2020.12.31.</u>
Bankszámlák egyenlege	1 424 782 E Ft
<u>Óvadéki betét</u>	<u>0 E Ft</u>
	1 424 782 E Ft

Aktív időbeli elhatárolások

2020.12.31. 0 E Ft

SAJÁT TŐKE

2020.12.31. 2 797 071 E Ft

	2020. 12.31.
Saját tőke	2 797 071
INDULÓ TŐKE	1 548 787
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 548 787
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	1 248 284
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	38 213
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	0
Értékelési különbözet tartaléka	949 087
Előző év(ek) eredménye	0
Üzleti év eredménye	260 984

KÖTELEZETTSÉGEK

2020.12.31.

5 193 E Ft

Rövid lejáratú kötelezettségek

	2020.12.31.
Szállítók	2 272
Ingatlanhoz kapcsolódó illeték	2 578
Felügyeleti díj, különadó	343
Eltérő időszaki fizetendő áfa	0
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	5 193

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2020.12.31.

540 E Ft

A passzív időbeli elhatárolások összege a 2020-at terhelő, a mérlegzárás időpontjáig nem számlázott szolgáltatások értékét tartalmazzák (540 E Ft).

RÁFORDÍTÁSOK	2020.12.31.
Könyvvizsgálat	300
Könyvelés	240
ÖSSZESEN	540

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

2020.12.31. 180 000 E Ft

Az *Értékesítés nettó árbevétele* ingatlanértékesítésből származó árbevételt tartalmaz.

Eladott áruk beszerzési értéke

2020.12.31. 72 578 E Ft

Az *Eladott áruk beszerzési értéke* az értékesített ingatlan könyv szerinti értékéből adódik.

Működési költségek

2020.12.31. 12 725 E Ft

A működési költségek bemutatása:

	2020.12.31.
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	12 725
Alapkezelői díj	5 191
Letétkezelői díj	411
Felügyeleti díj	342
Ingatlan értékelés díja	240
Értékcsökkenési leírás	24
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	0
Könyvvizsgálati díj	300
Ingatlanszakértői feladatok	0
Számviteli szolgáltatás	960
Jogi szolgáltatás	2 114
Biztosítási díj	0
Egyéb igénybevett szolgáltatás	3 143

Az értékcsökkenés elszámolásának módja az előző időszakhoz képest nem változott. Az elszámolt értékcsökkenési leírás teljes összege terv szerinti értékcsökkenés.

Egyéb ráfordítások

2020.12.31. 308 E Ft

Pénzügyi műveletek bevételei

	2020.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	753 638
Befektetési jegyek hozama	753 095
Kapott kamatok	543

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2020.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	1
Pénzügyileg realizált árfolyamvesztés	1

Fizetett, fizetendő hozamok

2020.12.31.

587 042 E Ft

Nettó eszközérték

A 2020. december 31-i NEÉ (számítás időpontja 2021.01.04.) és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 2 085 E Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 2 085 E Ft-tal magasabb, mint a saját tőke.

Eltérés oka: a számviteli beszámoló tartalmazza mindazokat a tételeket, amelyek a mérlegfordulónapot követően váltak ismertté (pl. vagyonszerzési illeték fizetési meghagyásban szereplő összege). Az eltérés összevont értéke a nettó eszközérték 0,07%-a.

	E Ft
NEÉ Letétkezelő kimutatásában (2020.12.31.)	2 799 156
Saját tőke beszámolóban	2 797 071
ELTÉRÉS	2 085



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
3. sz. melléklet: Mozgástábla

Budapest, 2021. március 1.

aláírás

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

Cash-flow kimutatás	2019.12.31	2020.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0	-7 595
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±		-854 157
2. Elszámolt amortizáció +		
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4. Elszámolt értékelési különbözet ±		949 087
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±		
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±		-107 422
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±		0
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±		
9. Forgóeszközök állományváltozása ±		-836
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±		5 193
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±		
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±		0
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±		540
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0	432 418
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -		-72 578
15. Ingatlanok eladása +		180 000
16. Befolyt bérleti díjak +		
17. Értékpapírok beszerzése -		-428 099
18. Értékpapírok eladása, beváltása +		
19. Kapott hozamok +		753 095
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	999 959
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +		1 587 000
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22. Befektetési jegy visszavásárlása -		
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		-587 041
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	0	1 424 782

Keltezés: Budapest, 2021. március 1.


aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2020.12.31
Saját tőke (E Ft)	2 797 071
NEÉ (E Ft)	2 799 156
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft)	1,807321
Darabszám (E db)	1 548 787

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 :				5 193	0,19%
	Alapkezelői díj miatt				847	0,03%
	Letétkezelői díj miatt				92	0,00%
	Ingatlanértékelő díja miatt					0,00%
	Közzétételi ktg. miatt					0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt				1 333	0,05%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				2 921	0,10%
I/3.	Céltartalékok:					
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				540	0,02%
			Kötelezettségek összesen:		5 733	0,20%
II.	ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz :				1 424 782	50,83%
			ERSTE Bank ZRT	HUF	1 424 782	50,83%
			Óvadéki betét	HUF	-	0,00%
			ERSTE Bank ZRT	EUR	-	0,00%
			Óvadéki betét	EUR	-	0,00%
II/2.	Egyéb követelés :				836	0,03%
	Vevők			HUF	-	0,00%
	Vevők			EUR	-	0,00%
	Egyéb követelések			HUF	-	0,00%
	Visszaigényelhető áfa			HUF	836	0,03%
II/3.	Lekötött bankbetétek :		Bank	Futamidő		0,00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :		FHB bank	HUF		0,00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :				-	0,00%
				Névérték		
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem	EUR vagy E Ft	1 377 186	49,14%
		Thematic Properties Ingatlanalap	HUF	400 000	1 377 186	49,14%
						0,00%
II/5.	Ingatlanok				-	0,00%
II/5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Könyvszerinti érték	-	0,00%
						0,00%
						0,00%
						0,00%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				-	0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:				-	0,00%
			Eszközök összesen:		2 802 804	100%

Keltezés: Budapest, 2021. március 1.


aláírás 

