

A

Porticus Ingatlan Befektetési Alap

2021. 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

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”) 2021. évi éves jelentésének I-VII. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2021. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk 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 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 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 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 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, 2022. április 20.



Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.

Cgisz: 01-09-566797

Nyilvántartásba-vételi száma: TBV000340

Címe: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79.

Merkel Gábor

Cégvezető

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: EBV007363

Porticus Ingatlan Befektetési Alap

2021. éves jelentése

Dátum: 2022. 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 2021. 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.

	2020.12.31*		2020.12.31**	
	HUF	NEÉ %-ában	HUF	NEÉ %-ában
Banki egyenlegek	1 424 781 883	50,94%	1 424 781 883	50,90%
Átruházható értékpapírok	1 377 185 600	49,24%	1 377 185 600	49,20%
Egyéb eszközök	836 460	0,03%	552 750	0,02%
Összes eszköz	2 802 803 943	100,20	2 802 520 233	100,12%
Kötelezettségek	-5 733 250	-0,2%	-3 364 200	-0,12%
Nettó Eszközérték	2 797 070 693	100%	2 799 156 033	100,00%

	2021.12.31*		2021.12.31**	
	HUF	Saját tőke %-ban	HUF	NEÉ %-ában
Banki egyenlegek	652 225 817	7.55%	652 225 817	7.55%
Átruházható értékpapírok	6 901 873 000	79.88%	6 901 873 020	79.88%
Egyéb eszközök	1 110 670 884	12.85%	1 110 178 586	12.85%
Összes eszköz	8 664 769 701	100.28%	8 664 277 423	100.27%
Kötelezettségek	-24 011 750	-0.28%	-23 557 063	-0.27%
Felvett hitelek	0	0.00%	0	0.00%
Saját tőke/Nettó Eszközérték	8 640 757 951	100.00%	8 640 720 360	100,00%

*Főkönyv szerinti értékek

**Időszak utolsó forgalmazási napjára készült nettó eszközérték szerinti értékek

II. A forgalomban levő befektetési jegyek száma

Tárgynap (T):	2021.12.31.
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):	2021.12.31.
Nettó eszközérték (Ft):	8 640 720 360
Egy jegyre jutó NEÉ:	5.579023

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

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

	2020.12.31.		2021.12.31.	
	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%	6 901 873 020	79,88%
hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-	-	-

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	1 173 496
b) egyéb bevétel	503 738
c) kezelési költségek	10 000
d) a letétkezelő díjai	3 033
e) egyéb díjak és adók	21 327
f) nettó jövedelem	2 109 956
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0
h) a tőkeszámla változásai	7 091 971
i) a befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	4 682 818
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
2021.12.31	8 640 720 360	5,579023

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

A 2021-es évet, hasonlóan a 2019-2020-as évekhez, több ellentétes hatás jellemezte. A hazai és nemzetközi kamatkörnyezet az év első felében alacsony volt, mely jelentősen kihatott a betéti kamatokra is, s ez támogató környezet jelentett az alternatív befektetéseket kínáló piaci szereplők, így a befektetési alapkezelők számára is. Ugyanakkor a befektetési alapok legnagyobb konkurenciáját már évek óta a lakossági állampapírok jelentik, hiszen fix kamatozás mellett kínálnak jelentős prémiumot a banki betétekhez viszonyítva. Az év pénz- és tőkepiaci folyamatait csökkenő mértékben határozták meg a pandémiás helyzetre adott jegybanki, kormányzati, vállalati, gazdasági reakciók. A világ tőzsdéinek jelentős része kiváló teljesítményt nyújtott, az S&P 500 index közel 27%-ot emelkedett, a hazai börze pozitív árfolyamváltozása is meghaladta a 20%-ot.

Az év második felében, különösen az év negyedik negyedétől egyértelművé vált, hogy mind a tengerentúlon, elsősorban az USA-ban, mind pedig Magyarországon jelentős inflációs nyomás alakul ki. Ennek hatására meg kellett indítani a monetáris politika erőteljes szigorítását. A hazai infláció réme jelentősen emelte a kamatszinteket a hozamgörbe minden szegmensében.

Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások:

Az Equilor Alapkezelő 2012. évi alapítása óta a legmagasabb eredménnyel és kezelt vagyonnal zárta a 2021-es évet. Az alapkezelő által kezelt vagyon a piaci átlagot - 10,6%-ot - meghaladva 14,21%-kal növekedett az év során, év végére megközelítette a 180 milliárd forintot. Az intézményi vagyonkezelés területén önkéntes nyugdíjpénztárnak és gazdálkodó szervezeteknek végeztünk vagyonkezelési tevékenységet.

2021. végére az Equilor Alapkezelő alapjainak száma a 2020-ban kezelt tizenhétől huszonegyre emelkedett, mely alapokból tizenkettő nyilvános, kilenc pedig zártkörű módon működött. A kezelt vagyon ebben a szegmensben 161,9 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 beszerzéskor (fejlesztéskor) elvárt kockázattal arányos jövőbeni hozam. Az egyedi ingatlanok kiválasztásánál a hozam és kockázat viszonya a meghatározó. Ebben az esetben az Alapkezelő által megvásárolt ingatlanok egy része hosszú távú bérbeadással kerül hasznosításra, emiatt a bérlői mixre, illetve a bérbeadási szerződésekre az Alapkezelő kiemelt hangsúlyt helyez. A befektetési célként felmerülő ingatlanbefektetési alapok esetén elsődleges cél az elérhető hozam maximalizálása.

Az értéknövekedési céllal kiválasztott ingatlanok esetén az értéknövekedés forrása származhat a tranzakció kedvező árazásából, esetleges értéknövelő felújítási munkálatok elvégzéséből és az ezt követő hasznosításból, sikeres 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 2021. évi befektetési politikáját leginkább a Covid-19 vírus egymást követő hullámai okozta válsághelyzethez való alkalmazkodás jellemezte. Az Alap folytatva a 2020. évi üzletpolitikáját 2021-ben is a helyzethez alkalmazkodva a rövid távú megtérüléseket (értéknövekedési cél) biztosító ingatlan vásárlásokat helyezte előtérbe. Ennek keretében három ingatlan megvásárlására, majd rövid idővel értékesítésére került sor. A három tranzakció összességében 1,76 milliárd forintos eredménnyel zárult. Az ingatlanok kimutatását, az egyes tranzakciók eredményét az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Ingatlanok	vételár	Nyilvántartási érték	eladási érték		hozam %
Termálfürdő Berek szálloda	242 000 000 Ft	273 000 000 Ft	342 000 000 Ft		141.3%
Üzletház - Sopron	330 000 000 Ft	332 000 000 Ft	*1 476 000 000 Ft	4 000 000 EUR	447.3%
Üzletközpont - Balatonalmádi	684 000 000 Ft	685 000 000 Ft	1 200 000 000 Ft		175.4%
ÖSSZESEN:	1 256 000 000 Ft		3 018 000 000 Ft		240.3%

*Az érték a 2021.12.31-i MNB árfolyam (369,00 EUR/HUF) figyelembevételével került meghatározásra

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 az alábbi Ingatlanalapok befektetési jegyeit vásárolta meg:

Társaság	vétel	Üzletrész	Részesedés	db. Szám	Vételár
Thematic Properties Ingatlanalap	2020.07.31	Befektetési jegy	80.00%	400 000 000	428 099 105 Ft
Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap	2021.07.07	Befektetési jegy	100.00%	603 850 000	400 000 000 Ft
Main Street Ingatlanfejlesztő Alap	2021.07.13	Befektetési jegy	62.50%	312 500 000	344 917 535 Ft
North Storm A Ingatlanfejlesztő Részalap	2021.07.13	Befektetési jegy		368 000 000	112 000 000 Ft
Solva Magántőkealap A, B, C, D, E sorozat	2021.12.22	Befektetési jegy		573 333 334	1 385 454 727 Ft

A Porticus Alap 2021-ben 24 %-os üzletrészt vásárolt a Pápay 9 Property Kft-ben. Az ingatlanfejlesztő társaság folyamatban lévő beruházása a 1097 Budapest, a IX. ker. Pápay István utca 5 szám alatt lévő 185 lakásos lakóépület. A kivitelezési munkák befejezésének és a használatba vételi engedély beszerzésének határideje 2022.04.30. 2021. december végén a kumulált készütség a teljes épületre nézve elérte a 89,91 %-ot. A 185 db. lakásból 160 db. értékesítésre került (86,5 %), a garázsok értékesítettsége 84,6 %, a tárolóké pedig 95,9 %. A 2021. december 06-i értébecslés alapján az ingatlan értéke akkori készütség alapján 8,7 milliárd, 100 %-os készütség esetén 9,68 milliárd Forint. A tervezett kivitelezési költség 5,3 milliárd Forint.

Az Alap portfóliójában 2021 december 31-én lévő egyes eszközfajták értékét, nettóeszközhoz viszonyított arányát az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

	Minimális arány	Tervezett arány	Maximális arány	2021.12.31	arány
Pénzpiaci eszközök	0%	10%	100%	652 225 817	7.55%
Állampapírok, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0%	10%	100%	6 901 873 020	79.88%
Kollektív befektetési értékpapírok	0%	80%	99%	0	0.00%
Ingatlanok	0%	20%	100%	0	0.00%
Ingatlantársasági részesedés	0%	0%	100%	428 970 156	4.96%
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:				8 640 720 360	100.00%

Az Alap indulástól számított nettó hozama 2021. december 31-én 297,02 %, 2021. évben 208,69 % volt.

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:	289 301 629 Ft
Az Alapkezelő alkalmazottainak kifizetett rögzített javadalmazás összege:	233 737 058 Ft
Az Alapkezelő alkalmazottainak kifizetett változó javadalmazás összege:	55 564 571 Ft
Kedvezményezetttek száma:	21 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:	48 516 757 Ft
Az alap kockázati profiljára lényeges hatást gyakorló munkavállalók* javadalmazása:	82 396 757 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

Tekintettel arra, hogy sem 2020. december 31-én, sem 2021. 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 2020. december 31-én, sem 2021. december 31-én az Alap portfóliójában nem volt ingatlan, a kapcsolódó táblázat nem került kitöltésre.

XIV. Teljes ingatlanportfolióra vonatkozó összesített adatok

Tekintettel arra, hogy sem 2020. december 31-én, sem 2021. december 31-én az Alap portfóliójában nem volt ingatlan, a kapcsolódó táblázat nem került kitöltésre.

Ingatlanértékesítések nyeresége az Alap indulásától:

Ingatlanok	vételár	Nyilvántartási érték	eladási érték	% arány
Öregfalasz étterem és panzió	70 000 000 Ft	72 578 000 Ft	180 000 000 Ft	257.1%
Termálfürdő Berek szálloda	242 000 000 Ft	273 000 000 Ft	342 000 000 Ft	141.3%
Üzletház - Sopron	330 000 000 Ft	332 000 000 Ft	4 000 000 Ft	1.2%
Üzletközpont - Balatonalmádi	684 000 000 Ft	685 000 000 Ft	1 200 000 000 Ft	175.4%

Egyéb információk

Az Alap 2021. évi költségeinek tételes kimutatását az alábbi táblázat tartalmazza:

	2021.12.31 ezer forint
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	33 192
Alapkezelői díj	10 000
Letétkezelői díj	3 033
Felügyeleti díj	1 866
Ingatlan értékelés díja	1 497
Értéksökkenési leírás	1 568
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	3 245
Könyvvizsgálati díj	700
Ingatlanszakértői feladatok	0
Számviteli szolgáltatás	1 680
Jogi szolgáltatás	2 458
Biztosítási díj	0
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	7 145

Befektetési alapokra, egyéb kollektív befektetési formákra vonatkozó információ:

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”) 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 8.664.770 E Ft, az üzleti év eredménye 2.109.956 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 2021. 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 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk:

Az egyéb információk az Alap 2021. 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 egyéb információknak a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

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

A számviteli törvény alapján a mi 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 2021. évi üzleti jelentése összhangban van az Alap 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további tartalmi követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves beszámolóért 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 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 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, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- ✓ Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

Budapest, 2022. április 20.



Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.

Cgysz: 01-09-566797

Nyilvántartásba-vételi száma: TBV000340

Címe: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79.

Merkel Gábor

Cégvezető

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: EBV007363

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

2021. 01. 01-2021. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2022. április 20.

aláírás

Equilor Alapkezelő Zrt.

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

E Ft

	A tétel megnevezése	2020.12.31	Előző évek módosítása	2021.12.31
A.	Befektetett eszközök	0	0	7 331 563
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	7 331 563
	1. Hosszú lejáratú bankbetétek			
	2. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			720
	3. Tartós követelés kapcsolt vállalkozással szemben			
	4. Befektetési célú értékpapírok			2 670 471
	5. Tartós követelések értékelési különbözete			4 660 372
B.	Forgóeszközök	2 802 804	0	1 333 207
I.	KÉSZLETEK	0	0	0
	1. Ingatlankészletek			
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete			
II.	KÖVETELÉSEK	836	0	680 981
	1. Követelések	836		680 981
	2. Követelések értékvesztése (-)			
	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.			
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete			
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	1 377 186	0	0
	1. Értékpapírok	428 099		
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	949 087		0
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból			
	egyéb értékelési különbözet	949 087		
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	1 424 782	0	652 226
	1. Pénzeszközök	1 424 782		629 780
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			22 446
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
	1. Aktív időbeli elhatárolások			
	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete			
	Eszközök összesen	2 802 804	0	8 664 770
E.	Saját tőke	2 797 071	0	8 640 758
I.	INDULÓ TŐKE	1 548 787		1 548 787
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 548 787		1 548 787
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke			
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	1 248 284		7 091 971
	1. Befektetési jegyek értékülbözete	38 213		38 213
	Kibocsátott bef. jegyek értékülbözete	38 213		38 213
	Visszavásárolt bef. jegyek értékülbözete			
	2. Értékelési különbözet tartaléka	949 087		4 682 818
	3. Előző év(ek) eredménye			260 984
	4. Üzleti év eredménye	260 984		2 109 956
F.	Céltartalékok	0	0	0
G.	Kötelezettségek	5 193	0	23 472
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek			
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	5 193		23 472
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete			0
H.	Passzív időbeli elhatárolások	540	0	540
	Források összesen	2 802 804	0	8 664 770

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

E Ft

	A tétel megnevezése	2020.12.31	Előző évek módosítása	2021.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	180 000		1 759 236
II.	Egyéb bevételek			503 738
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	72 578		585 740
IV.	Működési költségek	12 725		33 192
V.	Egyéb ráfordítások	308		1 168
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	753 638		468 645
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1		1 563
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	587 042		
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	260 984	0	2 109 956

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**I. AZ ALAP ADATAI**

Név: Porticus Ingatlan Befektetési Alap

Típus: nyilvános

Futamidó: zártvégű, határozott idejű. Futamidó lejárta 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 2021.12.31-én: 1 548 787 385 db

Befektetési jegyek ISIN AZONOSÍTÓJA: HU0000725510

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2021. december 31-én: 5,579023

Üzleti év időtartama: 2021.01.01-2021.12.31.

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 2021. 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.

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

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.)

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

Bencsik Ágnes (7500 Nagyatád, Erkel Ferenc u. 13.)

dr. Vas György (1015 Budapest, Szabó Ilonka u. 11. 2. em. 3.)

Melis János (1026 Budapest, Endrődi Sándor u. 70/B 1.)

Gereben András Márton (1029 Budapest, Rézsü u. 97.)

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 árutózsdei 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 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 tárgyévét 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 figyelembevételeivel – 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 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
2021.12.31.	0 E Ft

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

Befektetett pénzügyi eszközök

2020.12.31.	0 E Ft
2021.12.31.	7 331 563 E Ft

A Befektetett pénzügyi eszközök összetétele:

Részesedés ingatlantársaságban	720 E Ft
Részesedések értékelési különbözete	428 970 E Ft
Befektetési célú értékpapírok	2 670 471 E Ft
Értékpapírok értékelési különbözete	4 231 402 E Ft

FORGÓESZKÖZÖK**Követelések**

2020.12.31.	836 E Ft
2021.12.31.	680 981 E Ft

	2020.12.31.	2021.12.31.
Általános forgalmi adó követelés	836	612
Eljárási illeték követelés	0	369
Egyéb követelés (értékpapír beszerzéshez kapcs.)	0	680 000
Követelések összesen	836	680 981

Értékpapírok

2020.12.31.	1 377 186 E Ft
2021.12.31.	0 E Ft

Pénzeszközök

	<u>2020.12.31.</u>	<u>2021.12.31.</u>
Bankszámlák egyenlege	1 424 782 E Ft	652 226 E Ft
Óvadéki betét	0 E Ft	0 E Ft
	1 424 782 E Ft	652 226 E Ft

Aktív időbeli elhatárolások

<u>2020.12.31.</u>	0 E Ft
<u>2021.12.31.</u>	0 E Ft

SAJÁT TŐKE

<u>2020.12.31.</u>	2 797 071 E Ft
<u>2021.12.31.</u>	8 640 758 E Ft

	2020. 12.31.	2021.12.31.
Saját tőke	2 797 071	8 640 758
INDULÓ TŐKE	1 548 787	1 548 787
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 548 787	1 548 787
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	1 248 284	7 091 971
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	38 213	38 213
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	0	0
Értékelési különbözet tartaléka	949 087	4 682 818
Előző év(ek) eredménye	0	260 984
Üzleti év eredménye	260 984	2 109 956

KÖTELEZETTSÉGEK

<u>2020.12.31.</u>	5 193 E Ft
<u>2021.12.31.</u>	23 472 E Ft

Rövid lejáratú kötelezettségek

	2020.12.31.	2021.12.31.
Szállítók	2 272	1 854
Ingatlanhoz kapcsolódó illeték	2 578	20 280
Felügyeleti díj, különadó	343	1 107
Egyéb kötelezettség	0	231
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	5 193	23 472

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

<u>2020.12.31.</u>	540 E Ft
<u>2021.12.31.</u>	540 E Ft

A passzív időbeli elhatárolások összege a 2021-et terhelő, a mérlegzárás időpontjáig nem számlázott szolgáltatások értékét tartalmazzák (540 E Ft).

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2021.12.31.
Könyvvizsgálat	300
Könyvelés	240
ÖSSZESEN	540

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

<u>2020.12.31.</u>	180 000 E Ft
2021.12.31.	1 759 236 E Ft

Az *Értékesítés nettó árbevétele* ingatlankészletek értékesítéséből és hasznosításából származó árbevétel tartalmaz.

Egyéb bevételek

<u>2020.12.31.</u>	0 E Ft
2021.12.31.	503 738 E Ft

Az *Egyéb bevételek* ingatlan eszköz értékesítéséből származó nyereséget tartalmaz.

Eladott áruk beszerzési értéke

<u>2020.12.31.</u>	72 578 E Ft
2021.12.31.	585 740 E Ft

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

Működési költségek

<u>2020.12.31.</u>	12 725 E Ft
2021.12.31.	33 192 E Ft

A működési költségek bemutatása:

	2021.12.31.
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	33 192
Alapkezelői díj	10 000
Letétkezelői díj	3 033
Felügyeleti díj	1 866
Ingatlan értékelés díja	1 497
Értékcsökkenési leírás	1 568
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	3 245
Könyvvizsgálati díj	700
Ingatlanszakértői feladatok	0
Számviteli szolgáltatás	1 680
Jogi szolgáltatás	2 458
Biztosítási díj	0
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	7 145

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

Egyéb ráfordítások

<u>2020.12.31.</u>	308 E Ft
2021.12.31.	1 168 E Ft

Pénzügyi műveletek bevételei

	2020.12.31	2021.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	753 638	468 645
Befektetési jegyek hozama	753 095	424 000
Kapott kamatok	543	2 178
Árfolyamnyereség	0	42 467

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2020.12.31	2021.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	1	1 563
Pénzügyileg realizált árfolyamvesztés	1	1 563

Fizetett, fizetendő hozamok

<u>2020.12.31.</u>	587 042 E Ft
2021.12.31.	0 E Ft

Nettó eszközérték

A 2021. december 31-i NEE (számítás időpontja 2022.01.03.) és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 38 E Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEE 38 E Ft-tal alacsonyabb, mint a saját tőke.

Eltérés oka: a számviteli beszámoló tartalmazza mindazokat a tételeket, amelyek a mérlegfordulónapot követően váltak ismertté (pl. eljárási illeték követelés, decemberi jogi költségek összege). Az eltérés összevont értéke nem éri el a nettó eszközérték 0,01%-át.

E Ft

NEE Letétkezelő kimutatásában (2021.12.31.)	8 640 720
Saját tőke beszámolóban	8 640 758
ELTÉRÉS	38

V. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK, FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK

Az Alapnak mérlegben 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, 2022. április 20.

.....
aláírás

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

Cash-flow kimutatás	2020.12.31	2021.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-7 595	-624 824
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-854 157	-2 058 141
2. Elszámolt amortizáció +		
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	949 087	3 733 731
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±		
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-107 422	-1 638 548
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±		0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-836	-680 145
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	5 193	18 279
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±		
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	0
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	540	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	432 418	-170 178
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-72 578	-1 310 300
15. Ingatlanok eladása +	180 000	2 948 128
16. Befolyt bérleti díjak +		10 366
17. Értékpapírok beszerzése -	-428 099	-2 242 372
18. Értékpapírok eladása, beváltása +		
19. Kapott hozamok +	753 095	424 000
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	999 959	0
(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. Hítel, illetve kölcsön felvétele +		
25. Hítel, illetve kölcsön törlesztése -		
26. Hítel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	1 424 782	-795 002

Keltezés: Budapest, 2022. április 20.

aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2021.12.31
Saját tőke (E Ft)	8 640 758
NEÉ (E Ft)	8 640 720
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft)	5,579023
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 :				23 472	0,27%
	Alapkezelői díj miatt				849	0,01%
	Letétkezelői díj miatt				370	0,00%
	Ingatlanértékelő díja miatt					0,00%
	Közzétételi ktg. miatt					0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt				635	0,01%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				21 618	0,25%
I/3.	Céltartalékok:					
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				540	0,01%
			Kötelezettségek összesen:		24 012	0,28%
II.	ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz :				652 226	7,53%
			ERSTE Bank ZRT	HUF	106 311	1,23%
			Óvadéki betét	HUF	-	0,00%
			ERSTE Bank ZRT	EUR	545 915	6,30%
			Óvadéki betét	EUR	-	0,00%
II/2.	Egyéb követelés :				680 981	7,86%
		Vevők		HUF	-	0,00%
		Vevők		EUR	-	0,00%
		Egyéb követelések		HUF	680 369	7,85%
		Visszaigényelhető áfa		HUF	612	0,01%
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	6 901 873	79,65%
		Thematic Properties Ingatlanalap	HUF	400 000	1 516 725	17,50%
		Profund Investments Ing.fejl.Alap	HUF	603 850	911 746	10,52%
		Main Street Ing.fejl. Bef.Alap	HUF	312 500	2 151 594	24,83%
		North Storm A Ing.fejl. Részalap	HUF	368 000	914 554	10,55%
		Solva Magántőkealap A sorozat	HUF	100 000	97 480	1,13%
		Solva Magántőkealap B sorozat	HUF	216 667	422 391	4,87%
		Solva Magántőkealap C sorozat	HUF	166 667	487 383	5,62%
		Solva Magántőkealap D sorozat	HUF	50 000	200 000	2,31%
		Solva Magántőkealap E sorozat	HUF	40 000	200 000	2,31%
						0,00%
II/5.	Ingatlanok				429 690	4,96%
II/5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Könyvszerinti érték	429 690	4,96%
		Pápay 9. Property Kft. ingatlantársaság		720	429 690	4,96%
						0,00%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				-	0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:				-	0,00%
			Eszközök összesen:		8 664 770	100%

