

6	1	2	2	-	2	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartási száma

2	0	2	4	.	1	2	.	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

nyilvántartásba vétel dátuma

**Alapkezelő: Polaris Equity Magántőkealap-kezelő Zrt.**

**SD Development Fund I. Magántőkealap**

a vállalkozás megnevezése

**1148 Budapest, Fogarasi út 3.**

a vállalkozás címe, telefonszáma

**2024. évi**

## **Éves beszámoló**

Budapest, Elektronikus aláírás szerint

\_\_\_\_\_  
vezető tisztségviselő(-k)  
Polaris Equity Magántőkealap-kezelő Zrt.

6	1	2	2	-	2	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartási száma

2	0	2	4	.	1	2	.	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

nyilvántartásba vétel dátuma

**SD Development Fund I. Magántőkealap**

2024. évi

**MÉRLEG**

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Tárgyév
a	b		c	d
01.	<b>A.</b>	<b>Befektetett eszközök (I.+II.+III. +IV. sor)</b>	<b>0</b>	<b>38 093</b>
02.	I.	TARTÓS RÉSZESEDÉSEK, ÉRTÉKPAPÍROK		6 000
03.		1. Részvények, egyéb részesedések (kockázati tőkebefektetések)		6 000
04.		2. Allampapírok		0
05.	II.	ÉRTÉKHELYESBÍTÉSEK		0
06.	III.	ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZET		0
07.	IV.	ADOTT KÖLCSÖNÖK		32 093
08.	<b>B.</b>	<b>Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII. sor)</b>	<b>0</b>	<b>2 797 499</b>
09.	I.	KÉSZLETEK		0
10.	II.	KÖVETELÉSEK		2 592 734
11.	III.	KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZETE		0
12.	IV.	SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITÍV ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZETE		0
13.	V.	ÉRTÉKPAPÍROK		0
14.		1. Követelés fejében átvett értékpapírok		0
15.		2. Allampapírok		0
16.		3. Egyéb értékpapírok		0
17.	VI.	ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZETE		0
18.	VII.	PÉNZESZKÖZÖK		204 765
19.	<b>C.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>		<b>0</b>
20.		<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)</b>	<b>0</b>	<b>2 835 592</b>
21.	<b>D.</b>	<b>Saját tőke (I.+II.+III.+IV.+V.+VI. sor)</b>	<b>0</b>	<b>2 834 027</b>
22.	I.	JEGYZETT TŐKE		28 571 429
23.	II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		-25 714 286
24.	III.	TARTALÉK		0
25.	IV.	LEKÖTÖTT TARTALÉK		0
26.	V.	ÉRTÉKELESI TARTALÉK		0
27.		1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka		0
28.		2. Valós értékelés értékelési tartaléka		0
29.	VI.	ADOZOTT EREDMÉNY		-23 116
30.	<b>E.</b>	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
31.	<b>F.</b>	<b>Kötelezettségek (I.+II.+III.+IV.+V. sor)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
32.	I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK		0
33.	II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		0
34.	III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		0
35.	IV.	KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZETE		0
36.	V.	SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZETE		0
37.	<b>G.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>1 565</b>
38.		<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G. sor)</b>	<b>0</b>	<b>2 835 592</b>

Budapest, Elektronikus aláírás szerint

vezető tisztségviselő(-k)  
Polaris Equity Magántőkealap-kezelő Zrt.

6	1	2	2	-	2	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartási száma

2	0	2	4	.	1	2	.	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

nyilvántartásba vétel dátuma

**SD Development Fund I. Magántőkealap****2024. évi****EREDMÉNYKIMUTATÁS**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01.	Értékesítés nettó árbevétele		0
02.	Eladott áruk beszerzési értéke		0
03.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke		0
04.	Működési költségek		23 242
05.	Egyéb bevétel		0
06.	Ebből: visszaírt értékvesztés		0
07.	Egyéb ráfordítások		0
08.	Ebből: értékvesztés		0
09.	Pénzügyi műveletek bevételei		126
10.	Ebből: értékelési különbözet		0
11.	Pénzügyi műveletek ráfordításai		0
12.	Ebből: értékvesztés		0
13.	értékelési különbözet		0
14.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (01-02-03-04+05-06+07-08)		-23 116
15.	Adófizetési kötelezettség		0
16.	ADÓZOTT EREDMÉNY (09-10)	<b>0</b>	<b>-23 116</b>

Budapest, Elektronikus aláírás szerint

---

vezető tisztségviselő(-k)  
Polaris Equity Magántőkealap-kezelő Zrt.

# SD Development Fund I. Magántőkealap

## 2024. évi KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

### TARTALMA:

#### I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

#### II. SPECIFIKUS ADATOK

- II./1. A KOCKÁZATI TŐKEBEFEKTETÉSEK BEMUTATÁSA
- II./2. KÖVETELÉSEK
- II./3. A CÉLTÁRSASÁGOKNAK NYÚJTOTT KÖLCSÖNÖK
- II./4. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./5. SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA
- II./6. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK , RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK
- II./7. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./8. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
- II./9. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI
- II./10. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSOK
- II./11. A KOCKÁZATI TŐKEBEFEKTETÉSEK FÖLDRAJZI MEGOSZLÁSA

#### III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

- III./1. SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK, EGYÉB INFORMÁCIÓK
- III./2. CASH FLOW
- III./3. NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK BEMUTATÁSA
- III./4. ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER
- III./5. BIZTOSÍTÉKOK A KOCKÁZATI TŐKEBEFEKTETÉSEK ÉS KÖLCSÖNÖK FEDEZETÉRE

Budapest, Elektronikus aláírás szerint

---

vezető tisztségviselő(-k)  
Polaris Equity Magántőkealap-kezelő Zrt.

## **SD Development Fund I. Magántőkealap**

### **I. ÁLTALÁNOS RÉSZ**

#### **I/1. A MAGÁNTŐKEALAP FŐBB ADATAI**

A SD Development Fund I. Magántőkealap nyilvántartásba vételének időpontja: 2024.12.14.

A felügyeleti hatóság a magántőkealapot a 6122-269 nyilvántartási számon vette nyilvántartásba.

A magántőkealap székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.

A magántőkealap jegyzett tőkéje a beszámoló fordulónapján: 28 541 429 eFt.

A magántőkealap futamideje: 2034.11.30

Az alapkezelő neve: Polaris Equity Magántőkealap-kezelő Zrt.

Az alapkezelő székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3

Az alapkezelő által kezelt más alapok: az alapkezelő más alapot nem kezel.

Internetes honlap: <https://polarisequity.hu>

Alapkezelő képviselőjére jogosultak adatai: Khader Attila Jehad - ügyvezető (vezérigazgató)  
an: Bácsik Erika  
1144 Budapest, Kanizsa utca 22. 2. em. 9.

#### **A kibocsátásra kerülő befektetési jegyek fajtái és névértéke, valamint az azokhoz kapcsolódó hozamfizetési feltételek és jogosultságok:**

Az Alap jegyzett tőkéje 28.571.428.571,- Ft (azaz huszonnyolcmilliárd-ötszázhetvenegymillió-négyszázhuszonnyolcezer-ötszázhetveneg forint), amelyet 20.000.000.000.- db azaz húszmilliárd darab egyenként 1,-Ft, azaz egy forint névértékű, névre szóló, dematerializált Hozamelsőbbséget Biztosító „A” sorozatú Befektetési Jegyből, illetve ideiglenes befektetési jegyből áll. Továbbá 8.571.428.571.- db azaz nyolcmilliárd ötszázhetvenegymillió-négyszázhuszonnyolcezer-ötszázhetveneg darab egyenként 1,-Ft, azaz egy forint névértékű, névre szóló, dematerializált „B” sorozatú Befektetési jegyből, illetve ideiglenes befektetési jegyből áll.

### **A befektetési jegyhez fűződő jogok bemutatása:**

A Befektetési jegyek, Hozamelsőbbséget Biztosító „A” sorozatú Befektetési Jegyek ezek Ideiglenes Befektetési jegyei alapján az Alap minden Befektetője

- a) jogosult a Magántőkealap jogutód nélküli megszűnésekor a Magántőkealap valamennyi tartozásának és kötelezettségének kielégítését követően XI.4. pont szerinti hozamfelosztás szabályai szerint az őt megillető összegre. Amennyiben a Magántőkealap jogutód nélküli megszűnésekor a Magántőkealap valamennyi tartozásának és kötelezettségének kielégítését követően fennmaradó, az esetleges futamidő alatti kifizetésekkel megnövelt saját tőke összege nem éri el a legmagasabb befizetett jegyzett tőke összegét, úgy a keletkezett veszteséget a Befektetők a vonatkozó jogszabályok szerinti elszámolási szabályok szerint viselik;
- b) számára, kérésére ingyenesen át kell adni a Magántőkealap Kezelési Szabályzatának, a Magántőkealap-kezelő Működési Szabályzata mindenkor hatályos példányát;
- c) jogosult a Kbtv.-ben szabályozott, továbbá a Kezelési Szabályzat szerinti tájékoztatásra;
- d) a Befektetők a befektetési döntést követően az adott befektetésre vonatkozó összefoglaló tájékoztatást kérhetnek, vagy választásuk szerint kérhetik a befektetési előterjesztés, befektetési bizottsági jegyzőkönyv és a Befektetésről szóló határozat megküldését;
- e) jogosult a hozamfelosztási szabályok szerinti hozamra.

Az „A” sorozatú befektetési jegyhez kapcsolódó többletjogosultságok:

A Magántőkealap befektetői közül a Hozamelsőbbséget Biztosító „A” sorozatú Befektetési Jegyek tulajdonosát tőke- és tőkenövekmény felosztási elsőbbség (továbbiakban hozamelsőbbség) illeti meg.

## **I/ 2. A MAGÁNTŐKEALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI**

A magántőkealap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

- 2014. évi XVI. tv. a kollektív befektetési formákról és kezelőikről
- 216/2000. korm. rend. a kockázati tőketársaságok és a kockázati tőkealapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
- 2000. évi C. törvény a számvitelről

A magántőkealap Számviteli politikája a Számviteli Törvényben megfogalmazott alapelvekre épül.

A magántőkealap eszközeiről és forrásairól részletes nyilvántartást vezet, a kockázati tőkebefektetések értékelése a kockázati tőkealap alapkezelési szabályzatának megfelelően történik.

### **a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja**

A 2024. üzleti év 2024.12.14. - 2024.12.31.-ig tartott.

A mérlegkészítés időpontja: 2025.01.20.

### **b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredmény-kimutatás formátum**

A magántőkealap éves beszámolót készít a 2000. évi C. törvény valamint a 216/2000. korm. Rendelet előírásainak megfelelően.

A magántőkealap a kormányrendelet 1. sz. melléklete szerinti mérleget, valamint a 2. sz. melléklete szerinti eredmény-kimutatást készít.

A kiegészítő melléklet, benne a cash flow kimutatás a számviteli törvény alapján, a kormányrendelet által előírt többlettartalommal kerül összeállításra.

### **c) A beszámoló szempontjából lényeges és jelentős hiba**

A tőkealap a beszámoló szempontjából lényegesnek minősít minden olyan tény, adatot, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a beszámoló adatait, a felhasználó döntéseit.

- A számviteli törvény 3.§ (3) bekezdés 3. pontja szerinti jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát.
- A számviteli törvény 19.§. (3) bekezdése szerint amennyiben az ellenőrzés az előző üzleti év(ek) éves beszámolójában elkövetett jelentős összegű hibá(ka)t állapított meg, háromhasábos beszámolót kell készíteni.
- A számviteli törvény 88.§ (4a) bekezdése szerinti kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, ráfordítások, és költségek vonatkozásában a Társaság akkor mutatja be fentieket a kiegészítő mellékletben, ha összevont eredményhatásuk értéke meghaladja az üzleti év mérlegfőösszegének 10%-át.
- Az eszközök esetén akkor tér el jelentősen a piaci érték a könyv szerinti értéktől, ha az összes eltérés meghaladja az Alap net eszközértékének 5%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, visszairást, valamint értékhelyesbítést (számviteli törvény 57.§ (3)) elszámolni, ellenkező esetben nem.

### **d) A könyvvezetés módja kettős könyvvitel**

#### **e) A valuta és devizatételek évközi elszámolásának módja**

A tőkealap az évközi valuta és devizatételeket az MNB által közzétett a gazdasági esemény teljesítésének napjára szóló devizaárfolyamon számítja át forintra.

#### **f) A valutában és devizában fennálló eszközök és kötelezettségek év végi értékelése**

A tőkealap a valutában és devizában fennálló eszközöket és kötelezettségeket az év végi értékelés során az MNB által közzétett a mérleg fordulónapjára szóló devizaárfolyamon értékeli.

A tőkealap a devizaeszközök és a devizakötelezettségek könyv szerinti forintértéke és az értékelés napi devizaárfolyamon átszámított értéke közötti árfolyam-különbözetek összevont egyenlegét az értékelés napján a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között számolja el.

#### **g) Értékpapírok**

A magántőkealap a vásárolt értékpapírokat FIFO módszerével meghatározott beszerzési áron szerepelteti a könyveiben.

#### **h) A mérleg és eredmény-kimutatás tételek nem összehasonlíthatóak az előző üzleti év adataival.**

Az alapot tárgyévben hozták létre.

## **i) A tőkebefektetések értékelési elvei, értékelésének módja, gyakorisága**

A tőkealap sajátos tevékenysége következtében a tőkealap eszközei közt szereplő kockázati tőkebefektetéseket negyedévente a negyedévi fordulónapi piaci értéken kell értékelni az alábbiak szerint:

A kockázati tőkebefektetések bekerülési értékét csökkenteni kell a Számviteli törvény 54. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott értékvesztéssel, növelni azt a Számviteli törvény 54. §-ának (3) bekezdése szerinti visszaírás összegével. A kockázati tőkebefektetések után elszámolt értékvesztés összegét negyedévenként felül kell vizsgálni, és annak összegét a minősítésnek megfelelően korrigálni kell.

A tőkealap az előzőeken túl a Számviteli törvény 57. §-ának (3) bekezdése szerinti piaci értékelést alkalmazza, amennyiben a piaci érték meghaladja az eredeti bekerülési értéket. A piaci értékre történő értékelés eszköze az értékhelyesbítés képzése.

Az értékhelyesbítés a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözeteként számítható ki, elszámolása az értékhelyesbítés értékelési tartalékával szemben, évente, a mérlegkészítéskor történik.

A kockázati tőkebefektetéseken belül elkülönítetten kell kimutatni és értékelni:

- a) a teljes egészében realizált befektetéseket,
- b) a részlegesen realizált befektetéseket,
- c) a még nem realizált befektetéseket.

A még nem realizált befektetéseket a szindikátusi megállapodás hatálybalépésétől – megállapodásban foglalt zárási feltételek teljesülése – mérlegen kívüli tételként, mint szerződésen alapuló, jövőbeni tőkebefektetési kötelezettség kell a könyvekben szerepeltetni.

A tőkebefektetési kötelezettség pénzügyi teljesítésének időpontjától kockázati tőkebefektetéssel szembeni követelésként, a tőkeemelés cégbírósaági bejegyzésétől tartós részesedésként kell kimutatni.

A Tőkealap-kezelő a nettó eszközérték számítása során a saját tőkén belül értékelési tartalékot az alábbi esetekben mutat ki:

- a) aktuális piaci tranzakció alapján. Átértékelés alapjául szolgáló tranzakciós árként olyan tranzakciók vehetők figyelembe, amelyeknél az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:
  - harmadik féllel jön létre, amely a tulajdonosoktól teljesen független,
  - jelentős mértékű: minimum 10%-os tulajdonrész érint,
- b) a befektetés piaci értéke az év végi értékelések alapján növekedést mutat.

Az Alapkezelő a bekerülési érték alatt az alábbi esetekben tarthat nyilván egy befektetést, így értékvesztés elszámolására, illetve értékvesztés maximum bekerülési értékig történő visszaírására a számviteli törvény rendelkezéseivel összhangban az alábbi esetekben kerülhet sor:

- a) a portfólióban lévő Portfólió Társaság ellen jogerős felszámolási, csőd- illetve végelszámolási eljárás indul
- b) a Befektetés értéke - az értékelés időpontjában a szakmailag leginkább megfelelő értékelési módszertan szerinti értékelés alapján eltér a bekerülési/nyilvántartási értéktől; ebben az esetben a nyilvántartási érték az éves értékelés szerinti összegre módosul, de maximum a bekerülési értékig módosul.

Az Alapkezelő minden év végén minden esetben értékeli a tulajdonosi részesedések értékét. Értékelési tartalék képzése, értékvesztés elszámolása és értékvesztés visszaírása szakmailag megfelelő értékelési módszer alapján, elsősorban az alábbi módszertanok szerint történhet:

Hozamszámításon alapuló / jövedelemtőkésítéssel módszer

Diszkontált szabad cash-flow módszer (DCF)

Vállalati szorzók alkalmazása (cégérték/EBITDA, P/E, Cégérték/árbevétel szorzó)

Nettó eszközalapú értékelés

A Tőkealap által nyújtott tulajdonosi kölcsönöket a IX.2. pontban leírt értékelés során a tőkebefektetéssel együtt kell értékelni. Az elszámolt értékvesztés megoszlik a tőkebefektetés és a tulajdonosi kölcsön között, az elszámolt értékvesztés aránya megegyezik a tőkebefektetésre elszámolt értékvesztés arányával. Értékelési tartalék képzés esetén azonban az értékkülönbség kizárólag a tőkebefektetésen jelenik meg, a tulajdonosi kölcsönre értékelési tartalék nem képezhető.



**I/3. A MAGÁNTŐKEALAPNÁL A KÖNYVVITELI SZOLGÁLTATÁS KÖRÉBE TARTOZÓ FELADATOK IRÁNYÍTÁSÁÉRT, VEZETÉSÉÉRT FELELŐS SZEMÉLY ADATAI:**

Ubonyi Magdolna (2146 Mogyoród, Alkotmány út 9-11.)  
Regisztrációs szám: 145374

**I/4. A MAGÁNTŐKEALAP ÉVES BESZÁMOLÓJÁT HITELESÍTŐ KÖNYVVIZSGÁLÓ ADATAI:**

Focus Audit and Advisory Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1133 Budapest, Váci út 76.)  
Kamarai nyilvántartási szám: 004233

Szente Beáta Katalin (2013 Pomáz, Huszár utca 23/B. B. lph. 3. em. 302.)  
Kamarai tagsági szám: 007407

A könyvvizsgáló 2024. üzleti évre szóló díjazása: bruttó 1 143 000 Ft

**I/5. A MAGÁNTŐKEALAP TÁRGYÉVI BESZÁMOLÓJÁHOZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK**

**A mérleghez kapcsolódó kiegészítések**

A jegyzett tőke az alakuláskor lejegyzett befektetési jegyeket tartalmazza névértéken.

A rövidlejáratú kötelezettségek összege a II/6. számú, a passzív időbeli elhatárolások összege pedig a II/7. mellékletben kerül bemutatásra.

**Az eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítés**

A pénzügyi műveletek bevételeit és ráfordításait a II/9. és II/10. mellékletek mutatják be.

Az elszámolt működési költségeket külön táblázat részletezi költség-fajtánként, a kimutatás a tárgyidőszak végéig pénzügyileg nem rendezett összegeket is tartalmazza (II/8.).

**Egyéb megjegyzések**

A magántőkealapnál származtatott ügyletek, kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok, hozamra és tőke megóvására tett ígéret, kapott és adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások mérlegfordulókora nem voltak a III/1. valamint a III/4. mellékletben szereplőkön túlmenően.

Bizonyos befektetési jegyekhez fűződő nem vagyoni jogok nem szűntek meg az üzleti év során.

**I/6. A MAGÁNTŐKEALAP GAZDÁLKODÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ EGYÉB JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK**

Nem volt.

**I/7. AZ ADÓZOTT EREDMÉNY FELHASZNÁLÁSÁRA VONATKOZÓ JAVASLAT**

A tőkealap adózott eredménye kerüljön a tartalékba.

**I/8. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK**

Az Alapkezelő vezetése felmérte az ukrán-orosz háborús helyzetnek és a kialakult gazdasági hatásoknak (pl. infláció, energiaárak, devizaárfolyamok és hozamok volatilitása, stb.) az Alap vagyoni és pénzügyi helyzetére, likviditására, működésére, illetve a vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatását. Véleményünk szerint a kialakult piaci körülményeknek az Alapnak az éves beszámolóban bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetére, valamint működésére nincs közvetlen hatása, a vállalkozás folytatásának elve az Alapnál nem sérül.

**A KOCKÁZATI TŐKEBEFEKTETÉSEK BEMUTATÁSA**

**2024. évi**

**E Ft**

<b>Céltársaság</b>	<b>Névérték</b>	<b>Tulajdoni hányad %</b>	<b>Beszerzési érték</b>	<b>Elszámolt értékvesztés</b>	<b>Elszámolt értékvesztés visszairás</b>	<b>Elszámolt érték-helyesbítés</b>	<b>Könyv szerinti érték</b>
Dualpha Estate Kft.	3 000	100.00	3 000	0	0	0	3 000
Dubravo Estate Kft.	3 000	100.00	3 000	0	0	0	3 000
<b>Kockázati tőkebefektetések összesen:</b>	<b>6 000</b>		<b>6 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 000</b>

**KÖVETELÉSEK****2024. évi**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
		E Ft
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	-	-
Követelések értékpapírok adásvételéből	-	-
Kölcsönből eredő követelések KTB-vel szemben	-	-
Kötelezettségek Alapkezelővel szemben	-	-
Egyéb követelések	-	2 592 734
<b>Összes követelés</b>	-	<b>2 592 734</b>

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

Befektetés ársziós tőkeemelés alapján. Pénzügyi teljesítés 2024-ben megtörtént. Bejegyző végzés 2025-ben hatályos

Dualpha Estate Kft. 1 295 867 eFt

Dubravo Estate Kft. 1 296 867 eFt

**A CÉLTÁRSASÁGOKNAK NYÚJTOTT KÖLCSÖNÖK**

2024. évi

**E Ft**

<b>Céltársaság</b>	<b>Kölcsön összege</b>	<b>Kölcsön devizaneme</b>	<b>Kamat mértéke (%)</b>	<b>Kölcsön lejárat</b>	<b>Elszámolt értékvesztés</b>	<b>Elszámolt értékvesztés visszairás</b>	<b>Könyv szerinti érték</b>
Dualpha Estate Kft.	16 046.5	HUF	12.0%	2030.12.31			16 046.5
Dubravo Estate Kft.	16 046.5	HUF	12.0%	2030.12.31			16 046.5
<b>Céltársaságoknak nyújtott kölcsön összesen:</b>	<b>32 093</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32 093</b>

**AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**  
**2024. évi**

	<b>Előző év könyv sz. érték</b>	<b>Tárgyév bekerülési érték</b>	<b>Tárgyévi elszámolt értékvesztés</b>	<b>Tárgyévi könyv sz. érték</b>
				<b>E Ft</b>
Adott kölcsön kamatbevétele			-	-
Lekötött betét kamata				-
Rendelkezésretartási jutalék				-
Opció díj				-
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen:</b>	-	-	-	-

## SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2024. évi

E Ft

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi		Záró érték
		Növekedés	Csökkenés	
Jegyzett tőke	0	28 571 429	0	28 571 429
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	-25 714 286	0	-25 714 286
Tartalék	0	0	0	0
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
<i>1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka</i>	0	0	0	0
<i>2. Valós értékelés értékelési tartaléka</i>	0	0	0	0
Adózott eredmény		-23 116		-23 116
<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>0</b>	<b>2 834 027</b>	<b>0</b>	<b>2 834 027</b>

**2024. évi**

**HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

**Előző év                      Tárgyév**

E Ft

Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
<b>Összes hosszú lejáratú kötelezettség</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

**Előző év                      Tárgyév**

E Ft

Rövid lejáratú kölcsönök	-	-
Vevőktől kapott előlegek	-	-
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	-	-
Kötelezettségek üzletrész adásvételéből	-	-
Egyéb kötelezettségek KTB-vel szemben	-	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	-
<b>Összes rövid lejáratú kötelezettség</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**  
**2024. évi**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
		E Ft
Könyvelési díj		422
Könyvvizsgálati díj		1 143
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen:</b>	<b>-</b>	<b>1 565</b>



**MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK**  
2024. évi

<b>Megnevezés</b>	<b>Előző év</b> E Ft	<b>Tárgyév</b> E Ft
Alapkezelői díj		21 135
Könyvelési díj		422
Könyvvizsgálói díj		1 143
Bankköltség, forgalmi jutalék		542
<b>Működési költség összesen</b>	<b>-</b>	<b>23 242</b>

**PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI**  
**2024. évi**

<b>Megnevezés</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	<b>E Ft</b>	<b>E Ft</b>
Pénzintézettől járó kamatok		
Tartós részesedés árfolyamnyeresége		
Tartósan adott kölcsönök kamatbevétele		126
Részesedések visszaírt értékvesztése		
Deviza követelés/kötelezettség árfolyamnyeresége		
Kapott opciós díj		
Egyéb pénzügyi bevételek		
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>-</b>	<b>126</b>

**PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSOK**  
**2024. évi**

<b>Megnevezés</b>	<b>Előző év E Ft</b>	<b>Tárgyév E Ft</b>
Tartós részesedés árfolyamvesztése		
Tartós részesedés értékvesztése		
Tartósan adott kölcsönök árfolyamvesztése		
Tartósan adott kölcsönök értékvesztése		
Forgóeszk. közt szereplő ép. árf.vesztése		
Deviza követelés/kötelezettség árfolyamvesztése		
Kötvény vételárában elismert kamat		
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**A KOCKÁZATI TŐKEBEFEKTETÉSEK FÖLDRAJZI MEGOSZLÁSA****2024. évi****E Ft**

Céltársaság	Névérték	Tulajdoni hányad %	Könyv szerinti érték	Céltársaság országa	Céltársaság vármegyéje
Dualpha Estate Kft.	3 000	100.00	3 000	Magyarország	Budapest
Dubravo Estate Kft.	3 000	100.00	3 000	Magyarország	Budapest
<b>Kockázati tőkebefektetések összesen:</b>	<b>6 000</b>		<b>6 000</b>		

**SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK, EGYÉB  
INFORMÁCIÓK**  
2024. évi

E Ft

**Szerződésen alapuló, jövőbeni tőkebefektetési, kölcsönnyújtási kötelezettségek**

Céltársaság	Jövőbeli tőkebefektetés	Jövőbeli kölcsönnyújtás
Dualpha Estate Kft.		25 853
Dubravo Estate Kft.		25 853
<b>Összesen</b>		<b>51 706</b>

**5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek**

nincs

**Vételi jogot alapító szerződés**

Dualpha Estate Kft. vonatkozásában vételi jog engedményezése  
üzletrész vételára legalább 1.622.833.333 Ft növelve éves 19,38%-os elvárt hozammal

Dubravo Estate Kft. vonatkozásában vételi jog engedményezése  
üzletrész vételára legalább 1.624.083.333 Ft növelve éves 19,38%-os elvárt hozammal

**Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek**

nincs

**Környezetvédelmi eszközök, jelenlegi és jövőbeni  
környezetvédelmi kötelezettségek**

nincs

**Jövőbeni bérleti díj fizetési kötelezettség (tartós bérlet)**

nincs

**Egyéb mérlegen kívüli tételek**

Opció ügyletek

nincs

Határidős ügyletek

nincs

SWAP ügyletek

nincs

**Folyamatban lévő peres ügyek**

nincs

**A magántőkealap tulajdonában nincs csőd- vagy felszámolási eljárás esetén követelés ellenében kapott és készletként kimutatott vagyontárgy.**

**A magántőkealapnak másik alappal közös befektetése:**

nincs

## CASH FLOW

2024. évi

E Ft

		Előző év	Tárgyév
1.a	Adózás előtti eredmény + -		- 23 116
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben +		-
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	-	- 23 116
2.	Elszámolt amortizáció +		
3.	Elszámolt értékvesztés és terven felüli ÉCS + és visszairás - + -		
3.a.	Elszámolt értékvesztés beolvadás miatt áthozott + -		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -		
6.	Szállítói kötelezettségek állományváltozása + -		
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -		
8.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása + -		1 565
9.	Vevőkövetelések állományváltozása - +		-
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +		- 2 592 734
11.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása - +		
12.	Fizetett adó (nyereség után) -		
13.	Fizetett osztalék, részesedés -		
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow ( 01.-13. sorok )</b>	-	- <b>2 614 285</b>
14.	Tartós részesedések beszerzése -		- 6 000
15.	Tartós részesedések eladása +		
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		- 32 093
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
18.	Kapott osztalék, részesedés +		
<b>II.</b>	<b>Befektetési cash flow ( 16.-18. sorok )</b>	-	- <b>38 093</b>
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		2 857 143
19.a.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele beolvadás miatt áthozat +		
19.b.	Beolvadás miatt negatív Tartalék áthozat +		
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
21.	Hitel és kölcsön felvétele +		
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24.	Kötvény visszafizetése -		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése -		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
27.	Hátrasorolt kötelezettségek változása +-		
<b>III.</b>	<b>Finanszírozási cash flow ( 21.-31. sorok )</b>	-	<b>2 857 143</b>
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>	-	<b>204 765</b>
28.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +-		
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+30. sorok)</b>	-	<b>204 765</b>

**NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK BEMUTATÁSA**

Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a kibocsátott eltérő névértékű és eltérő jogokat biztosító végleges befektetési jegyek fajtái szerinti részletezésében  
2024. évi

Megnevezés	Főkönyv összeg (eFt)
Részesedések	6 000
<b>Részesedések összesen:</b>	<b>6 000</b>
Adott kölcsön	32 093
<b>Kölcsönök összesen:</b>	<b>32 093</b>
<b>Értékpapírok összesen:</b>	<b>0</b>
OTP Pénzforgalmi számla	204 765
<b>Pénzeszközök összesen:</b>	<b>204 765</b>
<b>Követelés KTB vel szemben</b>	
Egyéb követelés	2 592 734
<b>Követelések értékelési különbözete</b>	<b>0</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás összesen:</b>	<b>0</b>
Szállítók	0
Egyéb kötelezettség KTB	
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen:</b>	<b>0</b>
Könyvelési díj elhatárolás	-422
Könyvvizsgálati díj elhatárolás	-1 143
<b>Passzív elhatárolás összesen:</b>	<b>-1 565</b>
<b>Nettó eszközérték (ezer Ft)</b>	<b>2 834 027</b>
<b>Befektetési jegyek ( darab)</b>	<b>28 571 429</b>
<b>Egy kockázati tőkealap-jegyre jutó nettó eszközérték (Ft/db)</b>	<b>99</b>

## ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER

### 2024. évi

Megnevezés	Mutató számítása	érték eFt-ban	%
		<b>2024</b>	
<b>A. Vagyonszerkezet</b>			
Részesedések aránya	$\frac{\text{részesedések}}{\text{befektett eszközök}} \times 100$	$\frac{6\,000}{38\,093} =$	15.8%
Adott kölcsönök aránya	$\frac{\text{adott kölcsönök}}{\text{befektett eszközök}} \times 100$	$\frac{32\,093}{38\,093} =$	84.2%
Forgóeszközök aránya	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	$\frac{2\,797\,499}{2\,835\,592} =$	98.7%
Likvid. eszközök aránya	$\frac{\text{pénzeszközök}}{\text{forgóeszközök}} \times 100$	$\frac{204\,765}{2\,797\,499} =$	7.3%
<b>B. Tőkeszerkezet</b>			
Saját tőke aránya	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	$\frac{2\,834\,027}{2\,835\,592} =$	99.9%
Idegen tőke aránya	$\frac{\text{idegen tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	$\frac{1\,565}{2\,835\,592} =$	0.1%
<b>C. Jövedelmezőségi mutatók</b>			
Bevételarányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes bevétel}} \times 100$	$\frac{-23\,116}{126} =$	-18346.0%
Eszközarányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	$\frac{-23\,116}{2\,835\,592} =$	-0.8%
Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{saját tőke}} \times 100$	$\frac{-23\,116}{2\,834\,027} =$	-0.8%
<b>D. Egyéb mutatók</b>			
Vagyon fedezeti mutató	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{befektetett eszközök}} \times 100$	$\frac{2\,834\,027}{38\,093} =$	7439.8%
Likviditási mutató	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{rövid lejáratú kötelez.}} \times 100$	$\frac{2\,797\,499}{0} =$	0.0%



**BIZTOSÍTÉKOK A KOCKÁZATI TŐKEBEFEKTETÉSEK ÉS KÖLCSÖNÖK  
FEDEZETÉRE  
2024. évi**

Cégnév	incasso jog	engedményezés	eladási-, vételi jogok	zálogjogok	kezeség-vállalások
Dualpha Estate Kft.					
Dubravo Estate Kft.					