

MINERAL Ingatlan Befektetési Alap

**Kiegészítő melléklet az éves beszámolóhoz
2020. évi üzleti évről**

Budapest, 2021. május 31.

P.H.

MINERAL Ingatlan Befektetési Alap
nevében eljáró MCM Befektetési Alapkezelő Zrt.
(Cím: 4031 Debrecen, Szoboszlói út 50.)



Jaksza János
vezérigazgató

I. ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

I. Az Alap

Az Alap neve: MINERAL Ingatlan Befektetési Alap, székhelye: 4031 Debrecen, Szoboszlói út 50.

Az Alapot az MCM Alapkezelő Zrt. 2020-ban, 1.061 millió Ft tőkével. A Magyar Nemzeti Bank 2020 december 17-én jegyezte be 1222-50 számon a nyilvántartásba az Alapot, és HU0000725254 ISIN azonosítóval a befektetési jegyeket.

A határozott futamidejű, zártkörű Alapról szóló alapinformációkat, valamint a működés feltételrendszerét a Kezelési Szabályzat tartalmazza.

Letétkezelő neve: MKB Bank Nyrt.
Letétkezelő székhelye: 1056 Budapest, Váci u. 38.

Könyvvizsgáló neve: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
Személyében felelős könyvvizsgáló neve: Kékesi Péter
Kamarai tagsági száma: 007128

A 2020. évi könyvvizsgálói díj összege: 540 ezer Ft + ÁFA.

Az alap képviselőjére jogosult személy: Jaksa János MCM vezérigazgató lakcím : 1118 Budapest, Sümegvár u.6.

Könyvviteli szolgáltatásokat végző személy: Folkmayer Tibor
PM regisztrációs száma: 160738

Az Alap a 2020. évi beszámolóját a Számviteli Törvény és a 215/2000 (XII.11.) számú Kormányrendelet alapján készítette.

2. Az Alap számviteli politikája

Az Alap eszközeit és forrásait a Számviteli törvényben (többször módosított 2000. évi C. tv.) és a 215/2000(XII.11.) számú Kormányrendeletben előírt értékelési eljárások, illetve saját Számviteli Politika szabályzatában foglaltak szerint értékeli.

A számviteli alelvektől sem a beszámoló készítésekor, sem a könyvvezetés során nem tért el.

A könyvvezetés a kettős könyvvitel rendszerében történik, pénzneme a forint.

A könyvvezetéstől eltérő devizanemben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes, az MNB által jegyzett átlagárfolyamon kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A nem realizált árfolyam különbözet az év végi átértékelésből adódik, mely szintén MNB átlag árfolyamon történik

Az Alap céltartalékot képez az eredmény terhére azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre [ideértve különösen a jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettséget, a függő kötelezettséget, a biztos (jövőbeni) kötelezettséget, a korengedményes nyugdíj, a végkielégítés miatti fizetési kötelezettséget, a környezetvédelmi kötelezettséget], amelyek a mérlegfordulónapon valószínű vagy bizonyos, hogy fennállnak, de összegük vagy esedékességük időpontja még bizonytalan, és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

Az Alap jelentősnek minősíti az előző évek beszámolójában elkövetett hibákat, ha a hibák és hibahatások abszolút értékének együttes összege meghaladja a mérleg főösszeg 2 %-át, vagy 1.000 E Ft-ot.

Az éves beszámolóját üzleti évre, december 31-i fordulónappal magyar nyelven készíti.
A 2020. évi beszámoló mérlegkészítési időpontja: 2021. március 31.

A mérleg fordulónapja után nem következett be olyan lényeges esemény, amely módosítaná a beszámolót.

Az Alap nem alkalmazza a valós értéken történő értékelést.

Az Alap a következő értékelési eljárásokat alkalmazza eszközcsoportonként:

Az értékelés az eszközöknek és forrásoknak a beszámoló mérlegében szerepeltetendő értékének a meghatározását jelenti. Az eszközök és a források könyvviteli nyilvántartásba vételekor alkalmazott érték meghatározása is e fogalomkörbe tartozik, hiszen az év végi értékelésnek ez a kiinduló alapja.

Az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulni, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Alapszabályként az eszközök beszerzési értéken, a források a könyvekben történő bekerülési értéken szerepelnek a mérlegben.

A nettó eszközérték megállapításának általános szabályai

A befektetőknek a befektetési alappal szemben fennálló követelése értékét a befektetési alap nettó eszközértéke határozza meg. A befektetési jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a befektetési jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a befektetési jegyek aktuális egy jegyre jutó nettó eszközértéke alapján kell megállapítani.

A befektetési alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket befektetési jegy sorozatonként, a befektetési alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján, illetve illikvid eszközök esetén szakértői becslés alapján a befektetési alap kezelési szabályzatában írtak szerint kell meghatározni.

A befektetési alap nettó eszközértékét a kezelési szabályzatban foglaltak alapján a letétkezelő, az értékbecslő vagy az ABAK állapítja meg.

A befektetési alapkezelő köteles minden, a befektetési alap nettó eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot a nettó eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva, késedelem nélkül megküldeni a letétkezelőnek, illetve az értékbecslőnek.

Az Alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket legalább havonta egyszer meg kell állapítani.

Az Alap könyvvizsgálója az óvatosság számviteli elvének érvényesítése érdekében – külön indoklással – alacsonyabb érték megállapítása céljából eltérhet a fent leírt értékelési eljárásoktól.

Az Alap devizanemétől eltérő devizában denominált eszközöket a Magyar Nemzeti Bank által közzétett T napi, ennek hiányában a legutolsó közzétett devizaárfolyamon kell értékelni.

Az Alap az óvatosság számviteli elvének érvényesítése érdekében – külön indoklással – alacsonyabb érték megállapítása céljából eltérhet a fent leírt értékelési eljárásoktól.

3. Az Alap vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének alakulása

Az Alap előző évi és tárgyévi

- eszközeinek értékét,
- forrásainak értékét,
- bevételeinek, ráfordításainak és eredmény összetevőinek alakulását,
- jövedelmezőségének, vagyoni és pénzügyi helyzetének fontosabb mutatóit a következő táblázatok tartalmazzák (az Alap 2020-ban indult, ebből következően korábbi év adatai nincsenek)

Fontosabb mutatók alakulása

MUTATÓK		2020.	Magyarázat
Befektetett eszközök aránya		0,0%	Az eszközcsoport mérlegértéke / Eszközök főösszege
Forgóeszközök aránya		100,0%	Az eszközcsoport mérlegértéke / Eszközök főösszege
Saját tőke aránya		99,9%	Saját tőke / Mérleg főösszege
Idegen forrás aránya		0,1%	(Összes forrás - saját tőke) / Összes forrás = mérleg főösszeg
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya		0,0%	A forráscsoport értéke / Mérleg főösszege
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya		0,1%	A forráscsoport értéke / Mérleg főösszege
Eladósodottság mértéke		n.a.	Saját tőke / Hosszú lejáratú kötelezettségek
Likviditási gyorsráta		8,5%	Pénzeszközök / Rövidlejáratú kötelezettségek
Likviditási ráta		1.937	Forgóeszközök / Rövidlejáratú kötelezettségek
Saját tőke jövedelmezősége		-4,1%	Tárgyévi eredmény / Saját tőke

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. Befektetett eszközök

Az Alapnak befektetett eszköze nem volt 2020-ban.

2. Értékvesztés

Az Alap a tárgyévben értékvesztést nem számolt el.

3. Követelések

Az Alapnak az ingatlanok megszerzése kapcsán 1 021 000 eFt követelése volt a fordulónapon. Oka az, hogy a Földhivatal nem jegyezte be 2020-ban az Alap tulajdonjogát, ezért azokat nem lehetett még állományba venni a tárgyi eszközök között. 2021-ben a bejegyzés és az állományba vétel is megtörtént már.

4. Értékpapírok

Az Alapnak a fordulónapon nem volt értékpapírja.

5. Pénzeszközök

Az Alap a következő bankszámlákkal és záróegyenlegekkel rendelkezett a fordulónapon:

Bankszámlák és egyenlegek		Ft	
		2019.12.31	2020.12.31
Összesen		0	45 495
Főszámla	HUF	0	45 495

6. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alapnak a fordulónapon aktív időbeli elhatárolása nem volt.

7. Származtatott ügyletek értékelési különbözete

Az Alapnak nem volt határidős ügylete a fordulónapon.

8. Saját tőke (eFt)

Az Alap saját tőkéje a következőképpen alakult:

	Nyitó	2020. évi eredmény	Változás	Záró
Induló tőke	1 061 000	0	0	1 061 000
Tőkeváltozás	0	0	0	0
Előző évek eredménye	0	0	0	0
Értékelési különbözet tartaléka	0	0	0	0
Üzleti év eredménye	0	-41 739	-41 739	-41 739
Összesen:	1 061 000	-41 739	-41 739	1 019 261

9. Céltartalékok

Az Alap nem rendelkezett céltartalék állománnyal 2020 december 31-én.

10. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

11. Rövid lejáratú kötelezettségek

Az Alap rövid lejáratú kötelezettségei az alábbiak voltak a fordulónapon.

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	e Ft	
	2019.12.31	2020.12.31
Összesen	0	527
Vagyonkezelők felé	0	0
Alapkezelő felé	0	0
Felügyelet felé	0	0
NAV különadó	0	527
Könyvvizsgáló felé	0	0
Letétkezelő felé	0	0
Könyvelő felé	0	0

12. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások	e Ft	
	2019.12.31	2020.12.31
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
Bevételek	0	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	1 257
2020-as költségek	0	1 257

Az elhatárolt költségek felsorolása az eredménykimutatás részletezésénél található

III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

I. Kiemelt bevételek részletezése

Az Alap 2020-ban semmilyen bevételt nem számolt el.

2. Kiemelt ráfordítások részletezése

Az Alap 2020-ban semmilyen ráfordítást nem számolt el.

3. Kiemelt költségek részletezése

Költség típusok	e Ft	
	2019.12.31	2020.12.31
Működési költségek	0	41 739
Alapkezelői díj	0	39 900
Felügyeleti díj	0	16
Könyvelési díj	0	63
Könyvvizsgálói díj	0	1 143
Letétkezelési díj	0	36
Bankköltség	0	54
Különadó	0	527

Az Alapnak a 2020. üzleti évben

- kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos, illetve
- környezetvédelemmel kapcsolatos

költségei nem merültek fel.

Az Alap a 2020. üzleti évben exporttámogatásban és elkülönített állami pénzalapokból való támogatásban nem részesült.

IV. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

I. Hátrasorolt kötelezettségek, tartalékok

Az Alap a 2020. üzleti év során, illetve a mérleg fordulónapján

- hátrasorolt kötelezettségekkel,
- zálogjoggal, vagy hasonló jogokkal terhelt kötelezettségekkel,
- mérlegben nem jelentkező, de a pénzügyi helyzetre kiható kötelezettségekkel,
- olyan kötelezettségekkel, melyek visszafizetendő összege a kapott összegnél nagyobb,
- garanciális kötelezettségekkel, továbbá
- veszélyes hulladékkal,
- környezetvédelmet szolgáló tárgyi eszközökkel

nem rendelkezett.

Az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. Törvény alapján a Magyarországon bejegyzett befektetési alap befektetési jegye adóköteles. Az Alap kezelőjének feladata a különadó bevallása, pénzügyi rendezése, nyilvántartása, az Alap pedig viseli és elszámolja az adót ráfordításként. Az Alapot 2020-ban 526 832,- Ft összegű különadó terhelte.

2. Egyéb kiegészítések

Az Alap az értékpapírok névértékét a nullás számlaosztályban tartja nyilván.

Az Alap nem adott és nem vett és adott kölcsönbe saját számlára és értékpapírkölcsönzés keretében sem, illetve óvadéki repóba nem adott és nem vett értékpapírokat 2020-ban.

Az Alap nem adott és kapott fedezetet, biztosítékot, óvadékot, garanciát és kezességet, nem vállalt jegyzési garanciát, illetve nem tett hozamra és tőke megóvásra ígéretet.

Az Alapnak folyamatban lévő peres ügyei egyáltalán nincsenek.

Az Alapnak nincs a Magyar Nemzeti Bank által előírt kötelező tartalékképzési kötelezettsége.

Az Alap nem végzett határon átnyúló szolgáltatást.

Az Alap 2020-ban nem tárt fel olyan hibát, ami jelentősnek minősült volna.

A 215/2000.(XII.II.) Kormányrendelet 10.§. a) és c) pontja szerinti kimutatás nulla tartalmú, mivel nincsenek értékpapírok. A portfólió-jelentés pedig a mellékletben található.

Melléklet : Portfóliójelentés

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Ft-ban

Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma: MINERAL Ingatlan Befektetési Alap, I222-50

Alapkezelő neve: MCM Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő neve: MKB Bank Nyrt.

NEE számítás típusa: havi

Tárgynap (T):	2020.12.31
Saját tőke:	1 019 260 729
Egy jegyre jutó NEE:	960 660,442036
Darabszám:	1 061

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Osszeg/Ertek	(%)		
II/1.	Hitelállomány (összes):	Hitelező	Futamido		
		-	-		
II/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):	526 832	100,00%		
	Alapkezelői díj miatt	0	0,00%		
	Letétkezelői díj miatt	0	0,00%		
	Ingatlanértékelő díja miatt	0	0,00%		
	Közzétételi ktg. miatt	0	0,00%		
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	0	0,00%		
	Egyéb- nem költség alapú - kötelezettség	526 832	100,00%		
II/3.	Céltartalékok (összes):	0,00	0,00%		
		-	-		
II/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):	1 257 934	100%		
	2020.évi költségek miatt	1 257 934	100%		
	Kötelezettségek összesen				
		Források összesen:		1 021 045 495	
II.	ESZKOZOK	Osszeg/Ertek	(%)		
III/1.	Folyószámla, készpénz (összes):	45 495	100,00%		
	Folyószámla HUF	45 495	100,00%		
III/2.	Egyéb követelés (összes):	1 021 000 000	100%		
III/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamido		
		-	-		
III/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):	-	-		
		-	-		
III/3/2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):	-	-		
		-	-		
III/4.	Értékpapírok (összes):	Megnevezés	Devizanem	Neverték	Piaci érték
	Értékpapírok összesen:				
III/5.	Ingatlanok	Típus, cím	HRSZ	Beszerzési érték	Piaci érték
		-	-	-	-
III/6.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):			-	-
	Eszközök összesen:				1 021 045 495

CASH-FLOW kimutatás (eFt)

	2019	2020
I. SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS (működési cash-flow 1-13. sorok)	0	-1 060 955
Tárgyévi korrigált eredmény +/- (kapott bérleti díj és hozam nélkül)	0	-41 739
Elszámolt amortizáció +	0	0
Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	0	0
Elszámolt értékelési különbözet +/-	0	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	0	0
Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-	0	0
Értékpapír befektetések értékesítésének eredménye +/-	0	0
Befektetett eszközök állományváltozása +/-	0	0
Forgóeszközök állományváltozása +/-	0	-1 021 000
Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	527
Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	0
Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	0	0
Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	0	1 257
II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS (befektetési cash-flow 14-19. sorok)	0	0
Ingatlanok beszerzése -	0	0
Ingatlanok eladása +	0	0
Befolyt bérleti díjak +	0	0
Értékpapírok beszerzése -	0	0
Értékpapírok eladása +	0	0
Kapott hozamok +	0	0
III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS (Finanszírozási cash-flow 20-26. sorok)	0	1 061 000
Befektetési jegy kibocsátás +	0	1 061 000
Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
Befektetési jegy után fizetett hozam -	0	0
Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
Hitel és kölcsön törlesztése -	0	0
Hitel és kölcsön után fizetett kamat -	0	0
PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I., II., III. sorok)	0	45