

**MINERAL Ingatlan Befektetési Alap**

**Kiegészítő melléklet az éves beszámolóhoz  
2021. évi üzleti évről**

Budapest, 2022. május 26.

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 2021. évi könyvvizsgálói díj összege: 900 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 2021. 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 alapelvektől 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

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

#### Fontosabb mutatók alakulása

MUTATÓK	2020	2021	Magyarázat
Befektetett eszközök aránya	0,00%	98,42%	Az eszközcsoport mérlegértéke / Eszközök főösszege
Forgóeszközök aránya	100,00%	1,58%	Az eszközcsoport mérlegértéke / Eszközök főösszege
Saját tőke aránya	99,90%	98,90%	Saját tőke / Mérleg főösszege
Idegen forrás aránya	0,10%	1,10%	(Összes forrás - saját tőke) / Összes forrás = mérleg főösszeg
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	0,00%	0,00%	A forráscsoport értéke / Mérleg főösszege
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	0,10%	0,98%	A forráscsoport értéke / Mérleg főösszege
Eladósodottság mértéke	n.a.	n.a.	Saját tőke / Hosszú lejáratú kötelezettségek
Likviditási gyorsráta	8,50%	157,26%	Pénzeszközök / Rövidlejáratú kötelezettségek
Likviditási ráta	1.937	161,15%	Forgóeszközök / Rövidlejáratú kötelezettségek
Saját tőke jövedelmezősége	-4,10%	-2,13%	Tárgyévi eredmény / Saját tőke



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 2021. évi beszámoló mérlegkészítési időpontja: 2022. 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.

## II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

### I. Befektetett eszközök

A befektetett eszközök alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

Befektetett eszközök

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó (könyv szerinti) érték		Érték-	Terven	Piaci érték	
	Nyitó	Átszorolás	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Átszorolás	Növekedés	Csökkenés	Záró	Záró	Záró	Záró	
														Záró
Üzleti érték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Szellemi termékek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vagyoni értékű jog	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Immateriális javak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ingtalanok	0	0	1 041 420	0	1 041 420	0	0	19 458	0	19 458	1 021 962	1 810	28 772	995 000
Járművek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Üzemi, irodai berend.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Irodai berend. felszerel.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Üz.körön kív. berend.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Beruházások	0	0	1 051 880	0	1 041 420	10 460	0	0	0	0	10 460	0	10 460	0
Tárgyi eszközök össz.	0	0	2 093 300	1 041 420	1 051 880	0	0	19 458	0	19 458	1 032 422	1 810	39 232	995 000
Immateriális javak és tárgyi eszközök összes.	0	0	2 093 300	1 041 420	1 051 880	0	0	19 458	0	19 458	1 032 422	1 810	39 232	995 000

Az ingatlanok piaci értéken szerepelnek a könyvekben. A piaci értéket az értékbecslő állapítja meg, a letétkezelő ezt veszi át az Alap eszközértékének számításánál.

A könyv szerinti érték (bruttó, aktívált érték és az elszámolt értékcsökkenés különbözete) eltér az értékbecslő által meghatározott piaci értéktől, és mivel a könyvelésnek ki kell mutatnia a piaci értéket, az értékhelyesbítés vagy a terven felüli értékcsökkenés (vagy mindkettő) alkalmazásával kell korrigálni a könyv szerinti értéket a piaci értékre. Az Alapnál mind az értékhelyesbítést, mind a terven felüli értékcsökkenést alkalmazni kellett.

### 2. Értékvesztés

Az Alap a tárgyévben értékvesztést nem számolt el.

### 3. Követelések

Az Alapnak különadó túlfizetés miatt 385 eFt követelése volt a fordulónapon. Rendezése 2022-ben történik.

### 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	
		2020.12.31	2021.12.31
<b>Összesen</b>		<b>45 495</b>	<b>15 549 833</b>
Főszámla	HUF	45 495	15 549 833

### 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:

<b>Saját tőke alakulása</b>				
	<b>Nyitó</b>	<b>2021. évi eredmény</b>	<b>Változás</b>	<b>Záró</b>
Induló tőke	1 061 000	0	0	1 061 000
Tőkeváltozás	0	0	0	0
Előző évek eredménye	-41 739	0	0	-41 739
Értékelési különbözet tartaléka	0	0	1 810	1 810
Üzleti év eredménye	0	-21 290	0	-21 290
<b>Összesen:</b>	<b>1 019 261</b>	<b>-21 290</b>	<b>1 810</b>	<b>999 781</b>

Értékelési különbözet tartalékként az értékbecslő által meghatározott ingatlan piaci érték és a könyv szerinti érték különbözete lett elszámolva. A piaci érték volt a magasabb.

## 9. Céltartalékok

Az Alap nem rendelkezett céltartalék állománnyal 2021 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.





## 2. Kiemelt költségek és ráfordítások részletezése

Költség típusok	e Ft	
	2020.12.31	2021.12.31
<b>Működési költségek</b>	<b>41 739</b>	<b>144 198</b>
Ingtatlanok javítása, karbantartása	0	382
Alapkezelői díj	39 900	120 000
Felügyeleti díj	16	0
Szakértői díj	0	670
Értékbecslés	0	242
Könyvelési díj	63	587
Könyvvizsgálói díj	1 143	297
Letétkezelési díj	36	750
Bankköltség	54	41
Különadó	527	0
Illeték	0	1 464
Biztosítási díj	0	300
Értékcsökkenési leírás	0	19 458
Egyéb szolgáltatás	0	7

A ráfordítások a következőképpen alakultak:

Egyéb ráfordítások	e Ft	
	2020.12.31	2021.12.31
MNB díj	0	357
Különadó	0	5
Terven felüli értékcsökkenés	0	39 231
Kerekítés	0	1
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>39 594</b>

A Felügyeleti (MNB) díj és a különadó 2021-től a ráfordítások között szerepel.

Terven felüli értékcsökkenésként az értékbecslő által meghatározott ingatlan piaci érték és a könyv szerinti érték különbözete lett elszámolva. A piaci érték volt az alacsonyabb.

Az Alapnak a 2021. üzleti évben

- kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos, illetve
- környezetvédelemmel kapcsolatos

költségei nem merültek fel.

Az Alap a 2021. üzleti évben exporttámogatásban és elkülönített állami pénzalapokból való támogatásban nem részesült.



## **IV. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**

### **I. Hátrasorolt kötelezettségek, tartalékok**

Az Alap a 2021. 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 2021-ben 510 eFt különadó terhelte, de a 2020. évi helytelen elszámolás miatt 505 eFt negatív korrekció lett elszámolva.

### **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 2021-ben nem tárt fel olyan hibát, ami jelentősnek minősült volna.

A 215/2000.(XII.11.) Kormányrendelet 10.§. a) és c) pontja szerinti kimutatás nulla tartalmú, mivel nincsenek értékpapírok. A portfólió-jelentés pedig a mellékletben található.

Melléklet : Portfóliójelentés

**PORTFÓLIÓ JELENTÉS**

Ht-ban

**Alapadatok:**

Alap neve, lajstromszama: MINERKAL Ingatlan Befektetési Alap, 1222-50

Alapkezelő neve: MCM Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő neve: MKB Bank Nyrt.

NEE számítás típusa: havi

Tárgynap (T):	2021.12.31
Saját tőke: (41+aktuális eredmény)	999 780 598
Egy jegyre jutó NEE:	942 300,280867
Darabszám:	1 061

A tárgynapi netto eszközterek meghatározása:

I. KÖTELEZETTSÉGEK		Osszeg/Érték	(%)	
Hiteletállomány (összes):		Hitelező	Futamido	
		9 888 146	-	0,00%
II/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):	0	-	0,00%
	Alapkezelői díj miatt	0	-	0,00%
	Letétkezelői díj miatt	0	-	0,00%
	Ingatlanterkelei díja miatt	0	-	0,00%
	Közvetíteli ktg. miatt	0	-	0,00%
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt	0	-	0,00%
	ATA egyenlege	9 556 041	-	96,64%
	Szállítók	332 105	-	3,36%
	Egyéb- nem költség alapú - kötelezettség	0	-	0,00%
II/3.	Celtartalekok (összes):	0,00	-	0,00%
		1 265 634	-	100%
II/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):	1 265 634	-	100%
	2021.évi költségek miatt	0	-	-
	2021.évi bevétel elhat.miat	0	-	-
Kötelezettségek összesen		11 153 780	-	-
		1 010 934 378	-	-
		1 010 934 378	-	-
II. ESZKÖZÖK		Osszeg/Érték	(%)	
III/1.	Folyószámla, készpénz (összes):	15 549 833	-	100,00%
	Folyószámla HUF	15 549 833	-	100,00%
III/2.	Egyéb követelés (összes):	384 545	-	100%
	Adótulhizetes	384 545	-	100,00%
	Ingatlanok	0	-	0,00%
	Elölegek	0	-	0,00%
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):	Mégnevezés	Devizanem	Névérték
	Értékpapírok összesen:			Piaci érték
III/5.	Ingatlanok	Tipus, cím	HRSZ	Beszerzési érték
		-	-	Piaci érték
				995 000 000
	Beruházás (illeték)			0
				0
III/6.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):			-
				-
Eszközök összesen:				1 010 934 378

## CASH-FLOW kimutatás (eFt)

MINERAL Cash-flow	2020	2021
<b>I. SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS (működési cash-flow 1-13. sorok)</b>	<b>-1 060 955</b>	<b>894 759</b>
Tárgyévi korrigált eredmény +/- (kapott bérleti díj és hozam nélkül)	-41 739	-183 456
Elszámolt amortizáció +	0	19 458
Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	0	0
Elszámolt értékelési különbözet +/-	0	1 810
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	0	0
Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-	0	0
Értékpapír befektetések értékesítésének eredménye +/-	0	0
Befektetett eszközök állományváltozása +/-	0	26 962
Forgóeszközök állományváltozása +/-	-1 021 000	1 020 615
Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	527	9 361
Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	0
Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	0	0
Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	1 257	9
<b>II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS (befektetési cash-flow 14-19. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>-879 254</b>
Ingatlanok beszerzése -	0	1 041 420
Ingatlanok eladása +	0	0
Befolyt bérleti díjak +	0	162 166
Értékpapírok beszerzése -	0	0
Értékpapírok eladása +	0	0
Kapott hozamok +	0	0
<b>III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS (Finanszírozási cash-flow 20-26. sorok)</b>	<b>1 061 000</b>	<b>0</b>
Befektetési jegy kibocsátás +	1 061 000	0
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
<b>PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I., II., III. sorok)</b>	<b>45</b>	<b>15 505</b>