

1	2	2	2	-	2	7
---	---	---	---	---	---	---

Nyilvántartási szám

1	9	0	9	0	6	8	3	-	2	-	4	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

HB REAVIS INGATLANFEJLESZTÉSI ALAP

a vállalkozás megnevezése

1138 Budapest, Esztergomi út 31-39. HUB3.ép. 5.emelet

a vállalkozás címe

2023

Éves beszámoló

Keltezés:

Budapest, 2024. július 4.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1	2	2	2	-	2	7
---	---	---	---	---	---	---

Nyilvántartási szám

1	9	0	9	0	6	8	3	-	2	-	4	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Mérleg 2023. december 31-én

HB REAVIS INGATLANFEJLESZTÉSI ALAP

MÉRLEG Eszközök (aktívák)
Budapest, 20." típusú

adatok E Ft-ban

Sorsz.	A tétel megnevezése	2022.12.31	Előző év(ek) módosításai	2023.12.31
a	b	e	d	e
A	Befektetett eszközök	116 467 788	0	110 651 718
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	116 467 788	0	110 651 718
1.	Ingatlanok	58 428 793	1 679 104	59 016 780
2.	Ingatlanok értékelési különbözete	52 953 400	-1 679 104	48 582 678
3.	Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	5 362
4.	Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
5.	Beruházások	967 982	0	146 518
6.	Beruházásokra adott előlegek	4 117 613	0	2 900 380
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
1.	Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
29.	B. Forgóeszközök	15 404 082	10 177	13 340 033
I.	KÉSZLETEK	0	0	0
1.	Ingatlankészletek	0	0	0
2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	2 808 930	10 177	4 115 134
1.	Követelések	2 808 930	10 177	4 115 134
2.	Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0	0
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	5 348 715	0	3 206 792
1	Értékpapírok	5 348 715	0	3 206 792
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
a.	Kamatból osztalékból	0	0	0
b.	Egyéb	0	0	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	7 246 437	0	6 018 107
1.	PÉNZESZKÖZÖK	7 246 437	0	6 018 107
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
C.	Aktív időbeli elhatárolások	56 023	0	649 864
1.	Aktív időbeli elhatárolások	56 023	0	649 864
2.	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0	0
D.	Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	131 927 893	10 177	124 641 615

E.	Saját tőke	45 045 512	1 947 405	46 202 156
I.	Induló tőke	558 229	122 196	650 726
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	558 229	0	650 726
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0
II.	Tőkeváltozás	44 487 283	1 825 209	45 551 430
1.	Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözeteiből	0	0	
2.	Értékelési különbszet tartaléka	52 953 400	-1 679 104	48 582 678
3.	Előző évek eredménye	-14 677 720	0	-4 961 804
4.	Üzemi év eredménye	6 211 603	3 504 313	1 930 556
F.	Céltartalék	0	0	0
G.	Kötelezettségek	82 650 399		75 694 388
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	77 534 665	0	70 299 736
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	5 115 733	0	5 394 652
III.	Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
H.	Passzív időbeli elhatárolások	4 231 982	-1 937 228	2 745 071
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	131 927 893	10 177	124 641 615

1	2	2	2	-	2	7
---	---	---	---	---	---	---

Nyilvántartási szám

1	9	0	9	0	6	8	3	-	2	-	4	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Eredménykimutatás a 2023. december 31-én végződő évre

HB REAVIS INGATLANFEJLESZTÉSI ALAP
EDMÉNYKIMUTAT Budapest, 2023.05.04
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sorsz.	A tétel megnevezése	2022	Előző év(ek) módosításai	2023
a	b	e	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	7 425 549	0	9 458 248
II.	Egyéb bevételek	11 031 307		137 819
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	905 377	0	0
IV.	Működési költségek	5 868 971	-3 660 618	6 319 752
V.	Egyéb ráfordítások	2 054 167	34 109	244 689
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	5 103 253	0	5 526 318
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	8 519 991	122 196	6 627 388
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
IX.	Tárgyévi eredmény	6 211 603	3 504 313	1 930 556

HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap
Kiegészítő melléklet a 2023.01.01-2023.12.31. időszakra vonatkozó Éves Beszámolóhoz
(Adatok ezer Ft-ban kivéve, ha másképp jelöljük)

1. Az ALAP bemutatása

A HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alapot a Magyar Nemzeti Bank jegyezte be, a H-KE-III-145/2018 számú határozat alapján.

Az Alap fajtája zártvégű.

Az Alap főbb adatai:

Székhelye:	1138 Budapest, Esztergomi út 31-39. HUB3.ép. 5.emelet
A beszámoló aláírására jogosult: Alapkezelő:	HB Reavis Investment Management správ. Spol., a.s.
Alapkezelő képviselőjére jogosultak:	Peter Daubner Lakcím: Szlovákia, 831 06 Bratislava, Stupavská 38 Tomas Krajcír Lakcím: Szlovákia, 83101 Bratislava Nové Mesto, Dumbierska 2636/10.
Forgalmazó adatai:	KELER Zrt 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.
Letétkezelő:	ERSTE Bank Hungary Zrt. 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
Ingatlanértékelő:	Jones Lang LaSalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft. 1054 Budapest, Szabadság tér 14. Decsi Norbert
Adószám:	19090683-2-44
Fő tevékenység:	6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Nyilvántartási szám:	1222-27
Könyvviteli szolgáltatásért felelős:	TPA Consulting Adótanácsadó Kft. Szemerédi József, kamarai száma: 001063
Az Alap könyvvizsgálatát ellátó Társaság:	Audit Network Hungary Könyvvizsgálati és Üzletviteli Tanácsadó Kft. HU-1036 Budapest, Galagonya utca 5. Wessely Vilmos Kamarai tagsági szám: 004259
2023.évi könyvvizsgálat díja:	9 000 EUR+ÁFA.

2. Számviteli politika

Az Alap könyveit és nyilvántartásait a módosításokkal együtt hatályos 2000 évi C. módosított törvénynek, a 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségének sajátosságairól, a 2001. évi CXX törvény a tőkepiacról, valamint a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően, kettős könyvviteli rendszerben vezeti. Az Alap számviteli politikáját, az értékelés módszereit és eljárásait az alábbiakban írjuk le.

2.1. A mérlegkészítés időpontja

Az Alap éves beszámolót készít, melynek része a mérleg az eredménykimutatás, kiegészítő melléklet és a cash-flow kimutatás. A könyveit forintban vezeti, a beszámolót ezer Ft-ban készíti és a naptári évről készül a 2023.01.01-2023.12.31. üzleti időszakra.

A mérlegkészítés napját az Alap 2024.05.30. napjában határozta meg.

2.2. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközöket az Alap beszerzési költségen tartja nyilván, mely költségeket független értékelő által elvégzett értékelés alapján szükség esetén módosít (értékkülönbözet).

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására negyedévente kerül sor költség alapú értékelési módszerrel.

Az Alap a terv szerinti értékcsökkenést a tárgyi eszközeire a maradványérték figyelembevételével negyedévente számolja el lineáris módszerrel az alábbi kulcsoknak megfelelően:

Ingatlanok	5%
Műszaki gépek, berendezések, járművek	14,5-33%
Egyéb gépek, felszerelések, járművek	14,5-33%

A kétszázezer forint alatti egyedi beszerzésű értékű tételeket a várható hasznos élettartamtól függetlenül beszerzéskor összegben költségként számolja el az 5-ös számlaosztályban.

Terven felüli értékcsökkenést akkor számol el az Alap, ha

- a tárgyi eszköz könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke
- a tárgyi eszköz értéke tartósan lecsökken, mert a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan.

A terven felüli értékcsökkenést az Alap az egyéb ráfordítások között számolja el.

Az Alap nem számol el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenést a már teljesen leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszközknél.

Az évenként elszámolandó értékcsökkenést az eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai elhasználódása és erkölcsi avulása, az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények figyelembevételével tervezi meg az Alap.

Az Alap az eszközeit és kötelezettségeit a mérlegkészítéskori piaci értéken értékeli, annak érdekében, hogy a nettó eszközérték levezethető legyen a számviteli nyilvántartásokból.

A piaci értékre történő értékelés eszköze az értékkülönbözlet képzése. Az értékkülönbözlet a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözeteként adódik.

Az értékkülönbözlet elszámolása a tőkeváltozással szemben történik.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbözlet a tőkeváltozással szemben kerül kivezetésre.

2.3. Értékelési alapelvek

Az egyes mérlegtételek értékelésénél az Alap mint legfontosabb alapelvet tartja szem előtt, hogy az összeállított beszámoló megbízható és valós összképet mutasson az Alap vagyoni, pénzügyi (eredményességi) helyzetéről.

Az Alap lényegesnek minősít a beszámoló szempontjából minden olyan információt, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása - az ésszerűség határain belül - befolyásolja a beszámoló adatait felhasználók döntéseit.

A mérlegben devizaszámlán lévő devizát, továbbá a külföldi pénzügyi értékre szóló minden követelést, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó Magyar Nemzeti Bank árfolyamon átszámított forintértéken mutatja ki az Alap.

Az Alap szempontjából jelentős értékhatárok meghatározása:

Amennyiben az ellenőrzés az előző üzleti év(ek) éves beszámolójában elkövetett jelentős összegű hibá(ka)t állapított meg, akkor az előző év(ek)re vonatkozó módosításokat a mérleg és az eredménykimutatás minden tételénél az előző év adatai mellett be kell mutatni. E vonatkozásban jelentősnek minősül a mérlegfőösszeg 2%-át, illetve ha az kisebb, akkor a 1 millió Ft-ot meghaladó összegű hibák együttes hatása.

Az egyéb dokumentumok alapján számított bekerülési érték és a ténylegesen számlázott érték közötti különbség tárgyi eszközök esetében akkor minősül jelentősnek, ha az meghaladja a könyv szerinti érték, illetve a dokumentumok alapján számított bruttó érték 25%-át, de az adott eset kihatásait is mérlegelni kell. (Amennyiben az így kapott eltérés jelentősnek minősül, akkor az eszköz bekerülési értékét az Alap módosítja, ellenkező esetben az egyéb bevételek/ráfordítások részét képezi.)

Az Alap nem számol az értékcsökkenési leírás során a maradványértékkel, ha az nem jelentős, vagy nulla. E vonatkozásban nem jelentősnek minősül az eszköz bruttó értékének 5%-át illetve ha az alacsonyabb, akkor az 500 000 Ft-ot el nem érő maradványérték.

A terven felüli értékcsökkenés elszámolásánál tartós és jelentős eltérésnek minősülnek az 1 évet, és az eszköz könyv szerinti értékének 10%-át illetve ha az alacsonyabb, akkor a 10 millió Ft-ot meghaladó eltérések.

Az Alap az értékvesztés szempontjából jelentősnek ítéli meg a követeléseknél a bruttó követelésérték 5%-át meghaladó összeget

Az értékvesztés visszaírása szempontjából tartósnak és jelentősnek minősül minden olyan eltérés, amely legalább 1 éven keresztül fennáll, és a könyv szerinti érték 15%-át, illetve ha az kisebb akkor a 200.000 Ft-ot meghaladja.

A vevőnként, az adósonként kisösszegű követeléseknél - a vevők, az adósok együttes minősítése alapján - az értékvesztés összege ezen követelések nyilvántartásba vételi értékének százalékában is meghatározható. Kisösszegű követelésnek minősülnek az 50 000 Ft egyedi érték alatti követelések.

2.4. A mérleg és az eredménykimutatás formája

Az Alap a 215/2000. (XII.11.) Korm. rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló kormányrendelet szerinti formát használja mérleg és eredménykimutatásához.

3. Pénzügyi helyzet és likviditás

	2022.12.31	2023.12.31
Befektetett eszközök aránya: (Befektetett eszközök/Eszközök összesen)	88,28%	88,78%
Forgóeszközök aránya_(Forgóeszközök/Eszközök összesen):	11,68%	10,70%
Saját tőke aránya az összes forráshoz (Saját tőke/Források összesen):	34,14%	37,07%

Pénzügyi helyzet elemzése

Likviditási gyorsráta (Forgóeszközök – Készletek)/Rövid lejáratú kötelezettségek:	301,11%	247,28%
Likviditási mutató (Forgóeszközök/ Kötelezettségek):	18,64%	17,62%
Készpénz likviditási mutató (Pénzeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek):	141,65%	111,56%

Jövedelmi helyzet elemzése

Árbevétel arányos jövedelmezőség (Eredmény/Értékesítés nettó árbevétele):	83,65%	20,41%
--	--------	--------

4. Az Alap gazdasági évének alakulása

4.1. Tárgyi eszközök

Az Alap a tárgyi eszközei között a 2018-ban vásárolt Budapest XIII. kerületi telket és az azon elkészült irodaház bekerülési értékét tartja nyilván.

Az ingatlanok piaci értéke az iO Partners Hungary Kft. (JLL Preferred Partner) értékbecslése alapján 281.100.000 EUR.

eFt-ban	Könyv szerinti érték	Piaci érték	Értékelési különbözet
AGORA telek, Ingatlanok	59.016.780	107.599.458	48.582.678

A tárgyi eszközök alakulását az 1. számú melléklet tartalmazza.

A Társaság az ingatlanok vonatkozásában 2023-ban módosította a számviteli politikáját és maradványértékként az ingatlanok értékének 30%-át határozta meg. Ennek alapján a korábbi években elszámolt értékcsökkenést is módosította, ennek hatását a beszámoló középső oszlopába mutatja be, illetve a tárgyi eszköz mozgástáblában is külön jeleníti meg.

2023-ban feltárássra került egy előző éveket módosító hiba, melynek hatására az ingatlanok értékét csökkenteni kellett egy 2020-ban elszámolt, nem megvalósult beruházás értékével.

Az előző évek módosításainak hatása az ingatlanok értékére:

	2020	2021	2022
Bruttó érték kivezetés	-298 579	-298 579	
Bruttó érték kivezetés	-660 413	-660 413	
Halmozott értékcsökkenés csökkenése	2 638 095	683 621	977 238
Ingatlan érték változása	1 679 104	-275 371	977 238
Ingatlan értékelési tartalék változása	-1 679 104	275 371	-977 238
Ingatlan érték változása összesen	0,00	0,00	0,00

4.2. Követelések

4.2.1. Követelések

Az Alap 2023.12.31-én az alábbi követeléseket tartja nyilván:

	2022.12.31	2023.12.31
Vevők	1.222.817	2.577.958
HB Reavis Construction Hungary Kft.	1.586.113	1.516.883
Építményadó	0	16 658
Szállítói túlfizetések	0	3 635
Összesen	2.808.930	4 115 134

HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap
Kiegészítő melléklet a 2023.01.01-2023.12.31. időszakra vonatkozó Éves Beszámolóhoz
(Adatok ezer Ft-ban kivéve, ha másképp jelöljük)

A követelések között a beszámoló középső oszlopában az 2022. évi építményadó követelés került kimutatásra 10.177 eFt összegben.

4.3. Aktív időbeli elhatárolások

	2022.12.31	2023.12.31
<i>Bevételek elhatárolása</i>	56.023	633.215
Derivatív ügylet kamata	0	604.174
Várható bérleti díj és parkoló bevételek	0	30.419
<i>Költségek elhatárolása</i>	0	16.649
Összesen	56.023	649.864

4.4. Saját tőke

Az Alap tőkehelyzetéről, illetve annak változásáról az alábbi táblázat ad tájékoztatást:

	2022.12.31	2023.12.31
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	558.229	650.726
Előző évek eredménye	-14.677.720	-4.961.804
Értékelési különbözet tartaléka	52.953.400	48.582.678
Üzleti év eredménye	6.211.603	1.930.556
Saját tőke összesen	45.045.512	46.202.156

Az alap befektetési jegyeinek portfóliójáról a mellékletben szereplő kimutatás tartalmaz további adatokat.

Az alap befektetési jegyeinek összeértéke 1.700.000 EUR. A befektetési jegyek HUF értéke az előző években nem került átértékelésre, így ezt az Alap 2023-as beszámolójában módosította.

Az előző évekre vonatkozó átértékelés hatása a következő:

	Összesen	2018	2019	2020	2021	2022
Tőke árfolyamkülönbözet előző évek	122 196	-11 662	15 317	58 837	6 579	53 125

Az Alap 2023-ban módosította az előző évek eredményét a következők szerint:

	Összesen	2018	2019	2020	2021	2022
Működési költségek csökkenése	-1 022 523			-1 022 523		
Értékcsökkenés változása	-2 638 095			-683 620	-977 238	-977 238
MNB felügyeleti díj előző évek	44 286					44 286
Építményadó korrekció 2022	-10 177					-10 177
Tőke árfolyamkülönbözet előző évek	122 196	-11 662	15 317	58 837	6 579	53 125
 eredmény változás összesen	 3 504 313	 -11 662	 15 317	 -1 647 306	 -970 659	 -890 004

HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap
Kiegészítő melléklet a 2023.01.01-2023.12.31. időszakra vonatkozó Éves Beszámolóhoz
(Adatok ezer Ft-ban kivéve, ha másképp jelöljük)

Fentiek alapján a tőke változása a középső oszlopban:

	Összesen	2018	2019	2020	2021	2022
Induló tőke változása	122 196	-11 662	15 317	58 837	6 579	53 125
Értékelési tartalék változása	-1 679 104			275 372	-977 238	-977 238
Eredmény változása	3 504 313	11 662	-15 317	1 647 306	970 659	890 004
Tőke változás összesen	1 947 405	0	0	1 981 515	0	-34 109

4.5. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak az üzleti év végén az alábbi hosszú lejáratú kötelezettségei voltak:

	2022.12.31	2023.12.31
Banki kölcsön	71.524.793	64.951.321
Kapott előlegek	2.453.408	2.209.010
Egyéb kölcsönök	3.556.464	3.139.406
Összesen	77.534.665	70.299.736

4.6. Rövid lejáratú kötelezettségek

2023. december 31-én az Alap rövid lejáratú kötelezettségei az alábbiak voltak:

	2022.12.31	2023.12.31
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból	3.343.034	4.702.376
Kapott depozit	0	468.582
Egyéb elszámolásból (ÁFA, Fedezetkezelő)	1.722.669	223.694
Összesen	5.115.733	5.394.652

4.7. Passzív időbeli elhatárolások

2023. december 31-én az Alap passzív időbeli elhatárolásai az alábbiak voltak:

	2022.12.31	2023.12.31
Könyvvizsgálói díj	2.722	3.445
Előre számlázott bérleti díjak elhatárolása	1.252.949	1.388.606
Egyéb kivitelezési, működési költségek és díjak	2.976.311	1.353.020
Összesen	4.231.982	2.745.071

A passzív elhatárolások közül 2023-ban kivezetésre kerültek a 2020-ban elhatárolt kivitelezési költségek, melyek nem kerültek megvalósításra. Ezek a tételek a beszámoló középső oszlopában kerültek bemutatásra.

További elhatárolásra került az előző évekre a MNB felügyeleti díja.

Ezek alapján a beszámoló középső oszlopában bemutatott tételek:

		2020	2021	2022
Kivitelezési költségek kiveztése	1 981 514	1 981 515	0	0
Felügyeleti díj elhatárolás	-44 286			-44 286
Passzív időbeli elhatárolások változá	1 937 228	1 981 515	0	-44 286

4.8. Árbevétel

Az Alapnak a tárgyidőszakban 9.458.248 eFt árbevétele keletkezett, melyet a bérlők részére kiszámlázott bérbeadással összefüggő, valamint a kialakítási igényeikkel kapcsolatosan módosítások okán felmerült összegekből tevődött össze.

4.9 Egyéb bevétel és egyéb ráfordítás

Az Alapnak a tárgyidőszakban 137.819 eFt egyéb bevétele mutatható ki.

Az egyéb ráfordítások 2023-ban 244.689 eFt nagyságrendet tettek ki, amely 241.561 eFt építményadó.

4.10. Működési költségek

Az Alap munkavállalókat nem foglalkoztatott, az üzleti évben felmerült működési költségei a következők voltak:

	2022.12.31	2023.12.31
Anyagköltség	786.623	1.062.328
Postai és hatósági költségek	7.675	0
Könyvvizsgálat	2.722	3.445
Bankköltség, közjegyző és biztosítási díjak	378.432	45.884
Egyéb igénybe vett üzleti szolgáltatások	1.136.160	2.984.349
Értékcsökkenés	3.557.359	2.223.745
Összesen	5.868.971	6.319.752

4.11 Pénzügyi műveletek eredménye

Az Alapnak a tárgyidőszakban 5.526.318 eFt pénzügyi bevétele keletkezett, amelyből 2.448.032 eFt határidős ügyletekből, 2.948.931 eFt nem realizált árfolyamnyereségből, a többi kapott kamatból származott.

HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap
Kiegészítő melléklet a 2023.01.01-2023.12.31. időszakra vonatkozó Éves Beszámolóhoz
(Adatok ezer Ft-ban kivéve, ha másképp jelöljük)

Pénzügyi műveletek ráfordításai 6.627.388 eFt összeget tettek ki, az alábbi összetevők szerint:

	2022.12.31	2022.12.31
Kamat ráfordítások	3.535.066	3.871.137
Realizált árfolyamveszteség	482.847	843.654
Nem realizált árfolyamveszteség	4.502.078	0
Derivatív ügylet piaci érték változása	0	1.905.775
Bankgarancia díja	0	6 822
Összesen	8.519.991	6.627.388

4.12 Mérlegen kívüli tételek

Az Alap 2023. év végén mérlegen kívüli tételeket nem tart nyilván.

Budapest, 2024

HB Reavis Ingatlanfejlesztési Alap képviselői

HB Reavis Development Fund

Befektetett eszköz tükör
2023.12.31

Megnevezés	BRUTTÓ ÉRTÉK							ÉRTÉKCSÖKKENÉS					NETTÓ ÉRTÉK	
	Nyitó érték 2023.01.01	EVES VÁLTOZÁS					Záró érték 2023.12.31	EVES VÁLTOZÁS				Záró érték 2023.12.31	Nyitó érték 2023.01.01	Záró érték 2023.12.31
		Növekedés +	Csökkenés (aktiválás 2023) -	Növekedés (kivezetés 2023) +	Csökkenés (3. oszlop) -	Átértékelés -		Nyitó érték 2023.01.01	Növekedés +	Csökkenés (3. oszlop) -	Csökkenés (Kivezetés 2023) -			
Telek	3 321 827	0	0	0	0	0	3 321 827	0	0	0	0	0	3 321 827	3 321 827
Épületek	62 911 528	1 111 779	0	0	958 992	0	63 064 315	7 804 562	2 223 461	2 638 095	20 567	7 369 361	55 106 966	55 694 954
Épületek értékvesztése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INGATLANOK ÖSSZESEN:	66 233 355	1 111 779	0	0	958 992	0	66 386 142	7 804 562	2 223 461	2 638 095	20 567	7 369 361	58 428 793	59 016 781
Egyéb berendezések	0	5 646	0	0	0	0	5 646	0	284	0	0	284	0	5 362
EGYÉB BERENDEZÉSEK ÖSSZESEN:	0	5 646	0	0	0	0	5 646	0	284	0	0	284	0	5 362
Beruházások	967 982	165 244	1 117 425	130 718	0	0	146 518	0	0	0	0	0	967 982	146 518
Beruházásokra adott előleg	4 117 613	552 400	0	1 704 994	0	64 639	2 900 380	0	0	0	0	0	4 117 613	2 900 380
BERUHÁZÁSOK ÖSSZESEN.	5 085 595	717 644	1 117 425	1 835 712	0	64 639	5 738 600	0	0	0	0	0	5 085 595	3 046 898
TÁRGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKHELYESBITÉSE	52 953 400	0	4 370 723	0	0	0	48 582 677	0	0	0	0	0	52 953 400	48 582 677
TÁRGYI ESZKÖZÖK	124 272 350	1 835 069	5 488 148	1 835 712	958 992	64 639	120 713 065	7 804 562	2 223 745	2 638 095	20 567	7 369 645	116 467 788	110 651 718
TOTAL	124 272 350	1 835 069	5 488 148	1 835 712	958 992	64 639	120 713 065	7 804 562	2 223 745	2 638 095	20 567	7 369 645	116 467 788	110 651 718

1	2	2	2	-	2	7
---	---	---	---	---	---	---

Nyilvántartási szám

1	9	0	9	0	6	8	3	-	2	-	4	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

2.sz. melléklet
Cash-flow kimutatás

HB REAVIS INGATLANFEJLESZTÉSI ALAP

CASH-FLOW kimutatás

adatok E Ft-ban

Sorsz.	A tétel megnevezése	2022	2023
a	b	d	d
I.	Működési Cash Flow (01-13. sorok)	1 785 071	4 633 999
1.	Tárgyévi eredmény +	6 211 602	5 434 869
2.	Elszámolt amortizáció +	3 557 359	-414 350
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet +-	0	0
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +-	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +-	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítése beváltásának eredménye +-	-4 718 064	2 141 923
8.	Befektetett eszközök állományváltozása +-	-2 636 070	579 594
9.	Forgóeszközök állományváltozása +-	289 234	-1 306 204
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-	-2 806 440	278 919
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	413 742	-593 841
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	1 473 708	-1 486 911
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás	14 577 225	-165 244
14.	Ingatlanok beszerzése -		-165 244
15.	Ingatlanok eladása -	14 577 225	0
16.	Befolyt bérleti díjak +		
17.	Értékpapír beszerzése -		
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +	0	0
19.	Kapott hozamok +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-17 041 436	-7 142 432
20.	Befektetési jegy kibocsátás +		0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -		92 497
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24.	Hitel, kölcsön felvétele +	-17 041 436	
25.	Hitel, kölcsön törlesztése -		-7 234 929
26.	Hitel, kölcsön után fizetett kamat -		
IV.	Pénzeszközök változása	-679 140	-2 673 678

Keltezés: Budapest, 2024. július 4.

A vállalkozás vezetője

1	2	2	2	-	2	7
---	---	---	---	---	---	---

Nyilvántartási szám

1	9	0	9	0	6	8	3	-	2	-	4	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Portfólió jelentés

HB REAVIS INGATLANFEJLESZTÉSI ALAP

Alap neve: **HB reavis Ingatlanfejlesztési Alap**
Székhelye: 1138 Budapest, Esztergomi út 31-39. HUB3.ép. 5.emelet
Nyilvántartási szám: 1222-27

Alapkezelő: HB Reavis Investment Management správ.Spol., a.s.
Letétkezelő: Erste Bank Hungary Zrt.
Befektetési jegyek száma: 17 db

	Előző időszak 2022.12.31	Tárgyidőszak 2023.12.31
Saját tőke	45 045 512	46 202 156
Egy jegyre jutó Nettó Eszközérték	2 649 736	2 717 774
I. Kötelezettségek		
I/1. Hitelállomány	76 196 122	68 090 727
I/2. Egyéb kötelezettségek	6 454 276	7 603 661
Alapkezelői díj		
Letétkezelői díj		
Ingatlanértékelő díja		
Közzétételi költség		
Költségment elszámolt egyéb tétel	5 472 359	4 702 376
Egyéb-nem költség alapú-kötelezettség	981 918	2 901 285
I/3. Céltartalékok	0	0
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	4 231 982	2 745 071
Kötelezettségek összesen	86 882 380	78 439 459
II. Eszközök		
II/1. Folyószámla, pénz	7 246 437	6 018 107
II/2. Egyéb követelés	2 808 930	4 115 134
II/3. Lekötött bankbetétek	0	0
II/3.1 Max. 3 hó lekötésű	0	0
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0
II/4. Értékpapírok	5 348 715	3 206 792
II/5. Ingatlanok	116 467 788	110 651 718
II/5.1 Ingatlanok	65 074 276	107 604 820
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok	51 393 512	3 046 898
II/6. Aktív időbeli elhatárolások	56 023	649 864
Eszközök összesen	131 927 893	124 641 615