

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|--|
| 6 | 1 | 2 | 2 | - | 1 | 7 | 2 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|--|

MNB nyilvántartási száma

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 1 | . | 1 | 2 | . | 2 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

nyilvántartásba vétel dátuma

Alapkezelő: **NUKLEUS Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt**

ANE MAGÁNTŐKEALAP

a vállalkozás megnevezése

1085 Budapest, Kálvin tér 12.

a vállalkozás címe, telefonszáma

2022. évi

Éves beszámoló

Budapest, 2023. május 11.

vezető tisztségviselő(-k)

Antal Dénés

Márkus Balázs

6 1 2 2 - 1 7 2

MNB nyilvántartási száma

2 0 2 1 . 1 2 . 2 8

nyilvántartásba vétel dátuma

ANE MAGÁNTŐKEALAP

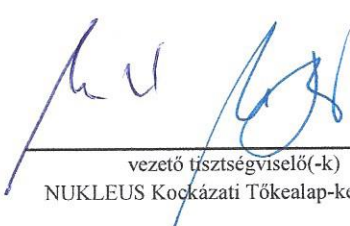
2022. évi

MÉRLEG

adatok E Ft-ban

| Sor- szám | A tétel megnevezése | | Előző év | Tárgyév |
|--------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|----------|---------|
| a | b | | c | d |
| 01. | A. | Befektetett eszközök (I.+II.+III. +IV. sor) | 0 | 759 107 |
| 02. | I. | TARTÓS RÉSZESEDÉSEK, ÉRTÉKPAPÍROK | 0 | 741 496 |
| 03. | | 1. Részvények, egyéb részesedések (kockázati tőkebefektetések) | 0 | 741 496 |
| 04. | | 2. Állampapírok | 0 | 0 |
| 05. | II. | ÉRTÉKHELYESBÍTÉSEK | 0 | 0 |
| 06. | III. | ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET | 0 | 0 |
| 07. | IV. | ADOTT KÖLCSÖNÖK | 0 | 17 611 |
| 08. | B. | Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII. sor) | 529 992 | 6 533 |
| 09. | I. | KÉSZLETEK | 0 | 0 |
| 10. | II. | KÖVETELÉSEK | 260 000 | 0 |
| 11. | III. | KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE | 0 | 0 |
| 12. | IV. | SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE | 0 | 0 |
| 13. | V. | ÉRTÉKPAPÍROK | 0 | 0 |
| 14. | | 1. Követelés fejében átvett értékpapírok | 0 | 0 |
| 15. | | 2. Állampapírok | 0 | 0 |
| 16. | | 3. Egyéb értékpapírok | 0 | 0 |
| 16. | VI. | ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE | 0 | 0 |
| 17. | VII. | PÉNZESZKÖZÖK | 269 992 | 6 533 |
| 18. | C. | Aktív időbeli elhatárolások | 0 | 27 |
| 19. | | ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.) | 529 992 | 765 667 |
| 20. | D. | Saját tőke (I.+II.+III.+IV.+V.+VI. sor) | 267 759 | 763 705 |
| 21. | I. | JEGYZETT TŐKE | 270 000 | 270 000 |
| 22. | II. | JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-) | 0 | 0 |
| 23. | III. | TARTALÉK | 0 | -2 241 |
| 24. | IV. | LEKÖTÖTT TARTALÉK | 0 | 0 |
| 25. | V. | ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK | 0 | 0 |
| 26. | | 1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka | 0 | 0 |
| 27. | | 2. Valós értékelés értékelési tartaléka | 0 | 0 |
| 28. | VI. | ADÓZOTT EREDMÉNY | -2 241 | 495 946 |
| 29. | E. | Céltartalékok | 0 | 0 |
| 30. | F. | Kötelezettségek (I.+II.+III.+IV.+V. sor) | 260 030 | 718 |
| 31. | I. | HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK | 0 | 0 |
| 32. | II. | HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 0 | 0 |
| 33. | III. | RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 260 030 | 718 |
| 34. | IV. | KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE | 0 | 0 |
| 35. | V. | SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE | 0 | 0 |
| 36. | G. | Passzív időbeli elhatárolások | 2 203 | 1 244 |
| 37. | | FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G. sor) | 529 992 | 765 667 |

Budapest, 2023. május 11.



vezető tisztségviselő(-k)
NUKLEUS Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt

Antal Dénes

Márkus Balázs

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 1 | 2 | 2 | - | 1 | 7 | 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

MNB nyilvántartási száma

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 1 | . | 1 | 2 | . | 2 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

nyilvántartásba vétel dátuma

ANE MAGÁNTŐKEALAP

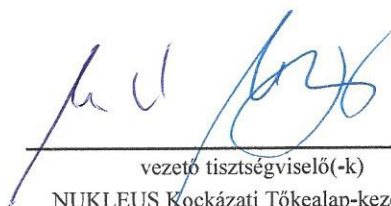
2022. évi

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

| Sor- szám | A tétel megnevezése | Előző év | Tárgyév |
|--------------|--------------------------------------------------|----------|---------|
| a | b | c | d |
| 01. | Értékesítés nettó árbevétele | 0 | 0 |
| 02. | Eladott áruk beszerzési értéke | 0 | 0 |
| 03. | Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 0 | 0 |
| 04. | Működési költségek | 2 241 | 7 679 |
| 05. | Egyéb bevétel | 0 | 0 |
| | Ebből: visszaírt értékvesztés | 0 | 0 |
| 06. | Egyéb ráfordítások | 0 | 0 |
| | Ebből: értékvesztés | 0 | 0 |
| 07. | Pénzügyi műveletek bevételei | 0 | 503 887 |
| | Ebből: értékelési különbözet | 0 | 0 |
| 08. | Pénzügyi műveletek ráfordításai | 0 | 262 |
| | Ebből: értékvesztés | 0 | 0 |
| | értékelési különbözet | 0 | 0 |
| 11. | ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (01-02-03-04+05-06+07-08) | -2 241 | 495 946 |
| 12. | Adófizetési kötelezettség | 0 | 0 |
| 13. | ADÓZOTT EREDMÉNY (09-10) | -2 241 | 495 946 |

Budapest, 2023. május 11.


vezető tisztségviselő(-k)
NUKLEUS Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt

Antal Dénes

Márkus Balázs

ANE MAGÁNTŐKEALAP

2022. évi KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

TARTALMA:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

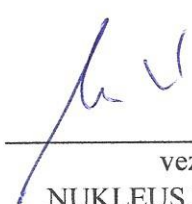

II. SPECIFIKUS ADATOK

- 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

Budapest, 2023. május 11.

vezető tisztségviselő(-k)
NUKLEUS Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt

Antal Dénes

Márkus Balázs

ANE MAGÁNTŐKEALAP

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/1. A MAGÁNTŐKEALAP FŐBB ADATAI

Az ANE MAGÁNTŐKEALAP nyilvántartásba vételének időpontja: 2021.12.28.

A felügyeleti hatóság a magántőkealapot a 6122-172 nyilvántartási számon vette nyilvántartásba.

A magántőkealap székhelye: 1085 Budapest, Kálvin tér 12.

A magántőkealap jegyzett tőkéje a beszámoló fordulónapján: 270 000 eFt.

A magántőkealap futamidejének vége: 2027.12.31

Az alapkezelő neve: NUKLEUS Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt

Az alapkezelő székhelye: 1085 Budapest, Kálvin tér 12.

Az alapkezelő által kezelt más alapok:
DINE&FUN Magántőkealap
Open Innovation Tőkealap
NUK3 Magántőkealap
NUK5 Magántőkealap

Internetes honlap:

Alapkezelő képviselőre jogosultak adatai: Antal Dénes - igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)
an: Gráczol Zsuzsanna
1037 Budapest, Vízmű utca 13.

Sebestyén Géza - igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)
an: Varga Edit
2089 Telki, Orgona utca 25.

Márkus Balázs - igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)
an: Palánki Emma Zsuzsanna
2000 Szentendre, Fulco deák utca 11. fszt. 2.

Kővári Anna Krisztina - más munkavállaló
an: Balogh Emőke Ilona
2040 Budaörs, Búzavirág utca 11. fszt. 1.

Dr. Gramantik Ildikó - igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)
an: Papp Borbála
2120 Dunakeszi, Budai Nagy Antal köz 4/A 4.

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

Az Alap jegyzett tőkéje 270.000.000,- Ft (azaz kétszázhetven millió forint), amelyet 270 (azaz kétszázhetven) db, egyenként 1.000.000 Ft (azaz egymillió forint) névértékű, „A” sorozatú, nyomdai úton előállított Befektetési Jegy (ideiglenes Befektetési Jegy) testesít meg.

A befektetési jegyhez fűződő jogok bemutatása:

Az „A” sorozatú Befektetési Jegy Tulajdonosokat azonos Befektetési Jegyhez fűződő jogok illetik meg, amelyek alapján a Befektető jogosult arra, hogy:

- (a) a vonatkozó jogszabályokban meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást kapjon;
- (b) az Alap megszűnése esetén, az Alap végelszámolását vagy felszámolását követően fennmaradó vagyonából a tulajdonában lévő Befektetési Jegyek névértékének az összes kibocsátott Befektetési Jegy névértékéhez viszonyított arányának megfelelően részesedjen;
- (c) kérésre a rendszeres tájékoztatások nyomtatott példánya számára díjmentesen átadásra, eljuttatásra kerüljön;
- (d) az Alap éves, egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértékének adataihoz hozzáférjen;
- (e) az Alapkezelő Szervezeti és Működési Szabályzatát és üzletszabályzatát megtekinthesse; továbbá
- (f) gyakorolja a vonatkozó jogszabályokban és a jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott egyéb jogokat.

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

Az üzleti év 2022.01.01-2022.12.31.-ig tartott

A mérlegkészítés időpontja: 2023.03.31.

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

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 tényt, 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 ellenőrzése 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 beszámolójába 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 nettó eszközértékének 5%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, visszairást, valamint értékhelyesbítést (számviteli törvény 57.§ (3)) elszámolni, ellenkező esetben nem.

d) A könyvvizetés 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, tekintettel az előző évi alakulásra, az előző évi adatok nem teljes évre vonatkoznak.

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 visszairás 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 zárasi 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 cégbirósági bejegyzésétől tartós részesedésként kell kimutatni.

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

Tóth Alexandra (1078, Budapest, Nefelejcs utca 40. 1/1)
Regisztrációs szám: 204586

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

Multiservice Kft. (1134 Budapest, Kassák Lajos u. 56.)
Kamarai nyilvántartási szám: 002128

Jákói Balázs (1037 Budapest, Menedékház u. 122.)
Kamarai nyilvántartási szám: 003356

A könyvvizsgáló 2022. üzleti évre szóló díjazása:

bruttó 1 016 000 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 mérlegfordulókor nem voltak a III/1. mellékletben szereplőkön túlmenően.

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

I/ 6. AZ ADÓZOTT EREDMÉNY FELHASZNÁLÁSÁRA VONATKOZÓ JAVASLAT

A tőkealap adózott eredménye kerüljön a tartalékba.

A KOCKÁZATI TŐKEBEFEKTETÉSEK BEMUTATÁSA

2022. évi

E Ft

| Céltársaság | Névérték | Tulajdoni hányad | Beszerzési érték | Elszámolt értékvesztés | Elszámolt értékvesztés visszairás | Elszámolt érték-helyesbítés | Könyv szerinti érték |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Fundus Tüköry Ingatlanforgalmazó Kft | 356 060 | 26,00% | 280 061 | 0 | 0 | 0 | 280 061 |
| B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalap | 180 000 | 33,33% | 289 925 | 0 | 0 | 0 | 289 925 |
| B-WELL Ingatlanhasznosítási Részalap | 80 000 | 33,33% | 171 510 | 0 | 0 | 0 | 171 510 |
| Kockázati tőkebefektetések összesen: | 616 060 | | 741 496 | 0 | 0 | 0 | 741 496 |

KÖVETELÉSEK**2022. évi**

| | Előző év | Tárgyév |
|--------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| | | E Ft |
| Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) | 0 | 0 |
| Követelések értékpapírok adásvételéből | 0 | 0 |
| Kölcsönből eredő követelések KTB-vel szemben | 0 | 0 |
| Kötelezettségek Alapkezelővel szemben | 0 | 0 |
| MNB változó díj | 0 | 0 |
| Egyéb követelések | 260 000 | 0 |
| Összes követelés | 260 000 | 0 |

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

| | | |
|-------------------------------|----------|----------|
| Vevőkövetelés összesen | 0 | 0 |
|-------------------------------|----------|----------|

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
| Ház a Szervita téren Zrt-ben 2022. januárban megszerzett tulajdonrész vételára | 260 000 | 0 |
| Egyéb követelések kockázati tőkebefektetésekkel szemben összesen | 260 000 | 0 |

A CÉLTÁRSASÁGOKNAK NYÚJTOTT KÖLCSÖNÖK

2022. évi

E Ft

| Céltársaság | Kölcsön összege | Kölcsön deviza-neme | Kamat mértéke (%) | Kölcsön lejárata | Elszámolt értékesítés | Elszámolt értékesítés visszalrás | Könyv szerinti érték |
|---------------------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------|
| Fundus Tükör Ingatlanforgalmazó Kft | 17 611 | EUR | Európai Központi Bank által közzétett kamat | határozatlan | 0 | 0 | 17 611 |
| Céltársaságoknak nyújtott kölcsön összesen: | 17 611 | | | | 0 | 0 | 17 611 |

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
2022. évi

| | Előző év könyv sz. érték | Tárgyév bekerülési érték | Tárgyévi elszámolt értékvesztés | Tárgyévi könyv sz. érték |
|----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Adott kölcsön kamatelhatárolása | - | 27 | - | 27 |
| Aktív időbeli elhatárolások összesen: | - | 27 | - | 27 |

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2022. évi

E Ft

| Megnevezés | Nyitó érték | Évközi | | Záró érték |
|------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | | Növekedés | Csökkenés | |
| Jegyzett tőke | 270 000 | 0 | 0 | 270 000 |
| Jegyzett, de még be nem fizetett tőke | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tartalék | 0 | -2 241 | 0 | -2 241 |
| Lekötött tartalék | 0 | | 0 | 0 |
| Értékelési tartalék | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Valós értékelés értékelési tartaléka | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Adózott eredmény | -2 241 | 495 946 | -2 241 | 495 946 |
| SAJÁT TŐKE | 267 759 | 493 705 | -2 241 | 763 705 |

2022. évi

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

| | Előző év | Tárgyév |
|---------------------------------------------|----------|----------|
| | | E Ft |
| Hosszú lejáratra kapott kölcsönök | 0 | 0 |
| Egyéb hosszú lejáratú hitelek | 0 | 0 |
| Összes hosszú lejáratú kötelezettség | 0 | 0 |

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

| | Előző év | Tárgyév |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| | | E Ft |
| Rövid lejáratú kölcsönök | 0 | 0 |
| Rövid lejáratú hitelek | 0 | 0 |
| Vevőktől kapott előlegek | 0 | 0 |
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) | 30 | 681 |
| Kötelezettségek üzletrész adásvételéből | 0 | 0 |
| Egyéb kötelezettségek | 0 | 0 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 260 000 | 37 |
| Összes rövid lejáratú kötelezettség | 260 030 | 718 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek: | | |
| Ház a Szervita téren Zrt-nek 2022. januárban kifizetésre került tulajdonrész vételára | 260 000 | 0 |
| Bank negatív egyenlege | 0 | 37 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek: | 260 000 | 37 |

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
2022. évi

| | Előző év | Tárgyév |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| | | E Ft |
| Könyvelési díj | 243 | 228 |
| Könyvvizsgálati díj | 1 016 | 1 016 |
| Jogi díjak | 944 | 0 |
| Passzív időbeli elhatárolások összesen: | 2 203 | 1 244 |

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

2022. évi

| Megnevezés | Előző év | Tárgyév |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| | E Ft | E Ft |
| Alapkezelői díj | 29 | 2 699 |
| Könyvelési díj | 243 | 1 600 |
| Könyvvizsgálói díj | 1 016 | 1 016 |
| Jogi költség | 945 | 21 |
| Bankköltség, forgalmi jutalék | 8 | 1 923 |
| Értékpapír tranzakciók költségei | 0 | 106 |
| Kéler díj | 0 | 248 |
| Egyéb költség | 0 | 65 |
| Működési költség összesen | 2 241 | 7 679 |

PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI
2022. évi

| Megnevezés | Előző év | Tárgyév |
|--------------------------------------------------|----------|----------------|
| | E Ft | E Ft |
| Tartós részesedés árfolyamnyeresége | 0 | 465 000 |
| Pénzintézettől járó kamatok | 0 | 9 |
| Kötvény kamatbevétel | 0 | 0 |
| Tartós részesedés visszaírt értékvesztés | 0 | 0 |
| Tartósan adott kölcsönök kamatbevétele | 0 | 27 |
| Tartósan adott kölcsönök árfolyamnyeresége | 0 | 0 |
| Tartósan adott kölcsönök visszaírt értékvesztése | 0 | 0 |
| Deviza követelés/kötelezettség árfolyamnyeresége | 0 | 38 851 |
| Kapott opciós díj | 0 | 0 |
| Pénzügyi műveletek bevételei összesen | 0 | 503 887 |

PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSOK
2022. évi

| Megnevezés | Előző év | Tárgyév |
|---------------------------------------------------|----------|------------|
| | E Ft | E Ft |
| Tartós részesedés árfolyamvesztesége | 0 | 0 |
| Tartós részesedés értékvesztése | 0 | 0 |
| Tartósan adott kölcsönök árfolyamvesztesége | 0 | 0 |
| Pénzintézetnek fizetett kamat | 0 | 124 |
| Deviza követelés/kötelezettség árfolyamvesztesége | 0 | 138 |
| Kötvény vételárában elismert kamat | 0 | 0 |
| Pénzügyi műveletek bevételei összesen | 0 | 262 |

A KOCKÁZATI TŐKEBEFEKTETÉSEK FÖLDRAJZI MEGOSZLÁSA

2022. évi

E Ft

| Céltársaság | Névérték | Tulajdoni hányad | Könyv szerinti érték | Céltársaság országa | Céltársaság megyéje |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Fundus Tükör Ingatlanforgalmazó Kft | 356 060 | 26,00% | 280 061 | Magyarország | Budapest |
| B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalap | 180 000 | 33,33% | 289 925 | Magyarország | Budapest |
| B-WELL Ingatlanhasznosítási Részalap | 80 000 | 33,33% | 171 510 | Magyarország | Budapest |
| Kockázati tőkebefektetések összesen: | 616 060 | | 741 496 | | |

**SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK, EGYÉB
INFORMÁCIÓK**

2022. évi

E Ft

Szerződésen alapuló, jövőbeni tőkebefektetési, kölcsönnyújtási kötelezettségek

| Céltársaság | Jövőbeli tőkebefektetés | Jövőbeli kölcsönnyújtás |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| | - | - |
| Összesen | - | - |

5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek**nincs****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 Kockázati tőkealap tulajdonában nincs csőd- vagy felszámolási eljárás esetén követelés ellenében kapott és készletként kimutatott vagyontárgy.

A Kockázati tőkealapnak nincs másik alappal közös befektetése.

CASH FLOW

2022. évi

E Ft

| | | Előző év | Tárgyév |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 1.a | Adózás előtti eredmény + - | -2 241 | 495 946 |
| | ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás | | |
| 1,b | Korrekciók az adózás előtti eredményben + | 0 | 0 |
| 1. | Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) | -2 241 | 495 946 |
| 2. | Elszámolt amortizáció + | 0 | 0 |
| 3. | Elszámolt értékvesztés és terven felüli ÉCS + és visszairás - + - | 0 | 0 |
| 4. | Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + - | 0 | 0 |
| 5. | Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + - | 0 | -465 000 |
| 6. | Szállítói kötelezettségek állományváltozása + - | 30 | 651 |
| 7. | Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - | 260 000 | -259 963 |
| 8. | Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása + - | 2 203 | -959 |
| 9. | Vevőkövetelések állományváltozása - + | 0 | 0 |
| 10. | Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása + | -260 000 | 260 000 |
| 11. | Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása - + | 0 | -27 |
| 12. | Fizetett adó (nyereség után) - | 0 | 0 |
| 13. | Fizetett osztalék, részesedés - | 0 | 0 |
| I. | Működési cash flow (01.-13. sorok) | -8 | 30 648 |
| 14. | Tartós részesedések beszerzése - | 0 | -1 001 496 |
| 15. | Tartós részesedések eladása + | | 725 000 |
| 16. | Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása + | 0 | -17 611 |
| 17. | Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek - | | |
| 18. | Kapott osztalék, részesedés + | 0 | 0 |
| II. | Befektetési cash flow (16.-18. sorok) | 0 | -294 107 |
| 19. | Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele + | 270 000 | 0 |
| 20. | Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele + | 0 | 0 |
| 21. | Hitel és kölcsön felvétele + | 0 | 0 |
| 22. | Véglegesen kapott pénzeszköz + | 0 | 0 |
| 23. | Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) - | 0 | 0 |
| 24. | Kötvény visszafizetése - | 0 | 0 |
| 25. | Hitel és kölcsön törlesztése - | 0 | 0 |
| 26. | Véglegesen átadott pénzeszköz - | 0 | 0 |
| 27. | Hátrasorolt kötelezettségek változása +- | 0 | 0 |
| III. | Finanszírozási cash flow (21.-31. sorok) | 270 000 | 0 |
| IV. | Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) | 269 992 | -263 459 |
| 28. | Devizás pénzeszközök átvértékelése +- | 0 | 0 |
| V. | Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+30. sorok) | 269 992 | -263 459 |

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK BEMUTATÁSA

Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a kibocsátott eltérő névértékű és eltérő jogokat biztosító végleges befektetési jegyek fajtái szerinti részletezésében
2022. évi

| Megnevezés | Főkönyv összeg (eFt) |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Részesedések | 741 496 |
| Részesedések összesen: | 741 496 |
| Adott kölcsön | 17 611 |
| Kölcsönök összesen: | 17 611 |
| Értékpapírok összesen: | - |
| MKB Pénzforgalmi számla | 6 533 |
| Pénzeszközök összesen: | 6 533 |
| Követelés KTB vel szemben | - |
| Egyéb követelés | - |
| Aktív időbeli elhatárolás összesen: | 27 |
| Szállítók | - 681 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettség | - 37 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek összesen: | - 718 |
| Könyvelési díj elhatárolás | - 228 |
| Könyvvizsgálati díj elhatárolás | - 1 016 |
| Passzív elhatárolás összesen: | - 1 244 |
| Nettó eszközérték (ezer Ft) | 763 705 |
| Befektetési jegyek (darab) | 270 |
| Egy kockázati tőkealap-jegyre jutó nettó eszközérték (Ft/db) | 2 828 537 |

ANE MAGÁNTŐKEALAP

ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER 2022. évi

| Megnevezés | Mutató számítása | érték eFt-ban | % | érték eFt-ban |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|-------------------------------|
| A. Vagyonstruktúra | | 2021 | | 2 |
| Részesevések aránya | $\frac{\text{részesevések}}{\text{befektett eszközök}} \times 100$ | $\frac{0 = \text{n/a}}{0}$ | | $\frac{741\,496 =}{759\,107}$ |
| | | | | |
| Adott kölcsönök aránya | $\frac{\text{adott kölcsönök}}{\text{befektett eszközök}} \times 100$ | $\frac{0 = \text{n/a}}{0}$ | | $\frac{17\,611 =}{759\,107}$ |
| | | | | |
| Forgóeszközök aránya | $\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{összes eszköz}} \times 100$ | $\frac{529\,992 =}{529\,992}$ | 100,0% | $\frac{6\,533 =}{765\,667}$ |
| | | | | |
| Likvid. eszközök aránya | $\frac{\text{pénzeszközök}}{\text{forgóeszközök}} \times 100$ | $\frac{269\,992 =}{529\,992}$ | 50,9% | $\frac{6\,533 =}{6\,533}$ |
| | | | | |
| B. Tőkestruktúra | | | | |
| Saját tőke aránya | $\frac{\text{saját tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$ | $\frac{267\,759 =}{529\,992}$ | 50,5% | $\frac{763\,705 =}{765\,667}$ |
| | | | | |
| Idegen tőke aránya | $\frac{\text{idegen tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$ | $\frac{262\,233 =}{529\,992}$ | 49,5% | $\frac{1\,962 =}{765\,667}$ |
| | | | | |
| C. Jövedelmezőségi mutatók | | | | |
| Bevételarányos nyereség | $\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes bevétel}} \times 100$ | $\frac{-2\,241 = \text{n/a}}{0}$ | | $\frac{495\,946 =}{503\,887}$ |
| | | | | |
| Eszközarányos nyereség | $\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes eszköz}} \times 100$ | $\frac{-2\,241 =}{529\,992}$ | -0,4% | $\frac{495\,946 =}{765\,667}$ |
| | | | | |
| Saját tőke arányos nyereség | $\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{saját tőke}} \times 100$ | $\frac{-2\,241 =}{267\,759}$ | -0,8% | $\frac{495\,946 =}{763\,705}$ |
| | | | | |
| D. Egyéb mutatók | | | | |
| Vagyon fedezeti mutató | $\frac{\text{saját tőke}}{\text{befektetett eszközök}} \times 100$ | $\frac{267\,759 = \text{n/a}}{0}$ | | $\frac{763\,705 =}{759\,107}$ |
| | | | | |
| Likviditási mutató | $\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{rövid lejáratú kötelez.}} \times 100$ | $\frac{529\,992 =}{260\,030}$ | 203,8% | $\frac{6\,533 =}{718}$ |
| | | | | |

III./4.

%

2022

97,7%

2,3%

0,9%

100,0%

99,7%

0,3%

98,4%

64,8%

64,9%

100,6%

909,9%
