

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

MNB nyilvántartási száma

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

nyilvántartásba vétel dátuma

**Alapkezelő: Platina Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.**

**ANE MAGÁNTŐKEALAP**

---

a vállalkozás megnevezése

**1085 Budapest, Kálvin tér 12.**

---

a vállalkozás címe, telefonszáma

**2025. évi**

**Éves beszámoló**

Budapest, 2026. május 21.

---

vezető tisztségviselő(-k)

6 1 2 2 - 1 7 2

MNB nyilvántartási száma

2 0 2 1 . 1 2 . 2 8

nyilvántartásba vétel dátuma

**ANE MAGÁNTŐKEALAP**

2025. évi

**MÉRLEG**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01.	<b>A. Befektetett eszközök (I.+II.+III. +IV. sor)</b>	<b>754 377</b>	<b>748 683</b>
02.	I. TARTÓS RÉSZESEDÉSEK, ÉRTÉKPAPIROK	741 496	741 496
03.	1. Részvények, egyéb részesedések (kockázati tőkebefektetések)	741 496	741 496
04.	2. Állampapírok	0	0
05.	II. ÉRTÉKHELYESBÍTÉSEK	0	0
06.	III. ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
07.	IV. ADOTT KÖLCSÖNÖK	12 881	7 187
08.	<b>B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII. sor)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
09.	I. KÉSZLETEK	0	0
10.	II. KÖVETELÉSEK	0	0
11.	III. KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
12.	IV. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
13.	V. ÉRTÉKPAPIROK	0	0
14.	1. Követelés fejében átvett értékpapírok	0	0
15.	2. Állampapírok	0	0
16.	3. Egyéb értékpapírok	0	0
16.	VI. ÉRTÉKPAPIROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
17.	VII. PÉNZESZKÖZÖK	0	0
18.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 360</b>	<b>1 503</b>
19.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)</b>	<b>755 737</b>	<b>750 186</b>
20.	<b>D. Saját tőke (I.+II.+III.+IV.+V.+VI. sor)</b>	<b>754 951</b>	<b>749 904</b>
21.	I. JEGYZETT TŐKE	270 000	270 000
22.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
23.	III. TARTALÉK	488 029	484 951
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. ADOZOTT EREDMÉNY	-3 078	-5 047
29.	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
30.	<b>F. Kötelezettségek (I.+II.+III.+IV.+V. sor)</b>	<b>652</b>	<b>143</b>
31.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
32.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
33.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	652	143
34.	IV. KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
35.	V. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
36.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>134</b>	<b>139</b>
37.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G. sor)</b>	<b>755 737</b>	<b>750 186</b>

Budapest, 2026. május 21.

vezető tisztségviselő(-k)  
Platina Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.

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

MNB nyilvántartási száma

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

nyilvántartásba vétel dátuma

**ANE MAGÁNTŐKEALAP****2025. 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	4 763	4 637
05.	Egyéb bevétel	0	0
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
06.	Egyéb ráfordítások	0	0
	Ebből: értékvesztés	0	0
07.	Pénzügyi műveletek bevételei	1 687	233
	Ebből: értékelési különbözet	0	0
08.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	2	643
	Ebből: értékvesztés	0	0
	értékelési különbözet	0	0
11.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (01-02-03-04+05-06+07-08)	-3 078	-5 047
12.	Adófizetési kötelezettség	0	0
13.	ADÓZOTT EREDMÉNY (09-10)	-3 078	-5 047

Budapest, 2026. május 21.

---

vezető tisztségviselő(-k)  
Platina Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.

# ANE MAGÁNTŐKEALAP

## 2025. évi KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

### TARTALMA:

#### I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

#### II. SPECIFIKUS ADATOK

- II./1. A 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 RÁFORDÍTÁSAI
- II./11. A 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 TŐKEBEFEKTETÉSEK ÉS KÖLCSÖNÖK FEDEZETÉRE

Budapest, 2026. május 21.

---

vezető tisztségviselő(-k)  
Platina Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.

# 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: Platina Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.

Az alapkezelő székhelye: 1085 Budapest, Kálvin tér 12.

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

Internetes honlap:

Alapkezelő képviselőire jogosultak adatai:

Boros Áron - igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)  
an: Bartus Ágnes Mária)  
1125 Budapest, Sárospatak út 6/B

Dzsubák Attila Zsolt - igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)  
an: Kovács Gizella  
3950 Sárospatak, Gyóni Géza utca 43.

Dr. Balog Ádám - igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)  
an: dr. Varga Éva  
2119 Pécel, Kelő utca 62.

Kóvári 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.

Bánfi Zoltán - igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)  
an: dr. Pásztor Sára  
1016 Budapest, Krisztina körút 81. 5. em. 2. ajtó

### **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, vezeteti 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 tőkebefektetések értékelése a magántőkealap alapkezelési szabályzatának megfelelően történik.

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

Az üzleti év 2025.01.01-2025.12.31.-ig tartott  
A mérlegkészítés időpontja: 2026.03.31.

### **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 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 nettó eszközértékének 5%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, visszairást, valamint érték helyesbítést (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-különbszetek 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 összehasonlíthatóak az előző üzleti év adataival.**

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

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

A 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 tőkebefektetések után elszámolt értékvesztés összegét negyedévenként felül kell vizsgálni, és annak összegét a minősítésnek megfelelően korigálni 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 különbszeteként számítható ki, elszámolása az értékhelyesbítés értékelési tartalmával szemben, évente, a mérlegkészítéskor történik.

A 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 tőkebefektetéssel szembeni követelésként, a tőkeemelés cégbírósági bejegyzésétől tartós részesedésként kell kimutatni.

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

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

### **I/4. 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 magántőkealagnál 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/ 5. AZ ADÓZOTT EREDMÉNY FELHASZNÁLÁSÁRA VONATKOZÓ JAVASLAT**

A tőkealap adózott eredménye kerüljön a tartalékba.

**A TŐKEBEFEKTETÉSEK BEMUTATÁSA**

2025. 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	25,90%	289 925	0	0	0	289 925
B-WELL Ingatlanhasznosítási Részalap	80 000	24,24%	171 510	0	0	0	171 510
<b>Tőkebefektetések összesen:</b>	<b>616 060</b>		<b>741 496</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>741 496</b>

**KÖVETELÉSEK****2025. évi**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
		<b>E Ft</b>
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	0	0
<b>Összes követelés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

<b>Vevőkövetelés összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0	0
<b>Egyéb követelések kockázati tőkebefektetésekkel szemben összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## A CÉLTÁRSASÁGOKNAK NYÚJTOTT KÖLCSÖNÖK

2025. évi

E Ft

Céltársaság	Kölcsön összege DEV	Kölcsön deviza- neme	Kölcsön összege e Ft	Kamat mértéke (%)	Kölcsön lejárat	Elszámolt értékvesztés	Elszámolt értékvesztés visszalrás	Könyv szerinti érték
Fundus Tükör Ingatlanforgalmazó Kft	18 648	EUR	7 187	Európai Központi Bank által közzétett kamat	határozatlan	0	0	7 187
<b>Céltársaságoknak nyújtott kölcsön összesen:</b>	<b>18 648</b>		<b>7 187</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 187</b>

**AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**  
**2025. évi**

	<b>Előző év könyv sz. érték</b>	<b>Tárgyév bekerülési érték</b>	<b>Tárgyévi elszámolt értékvesztés</b>	<b>Tárgyévi könyv sz. érték</b>
Adott kölcsön kamatelhatárolása	1 360	1 503	-	1 503
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen:</b>	<b>1 360</b>	<b>1 503</b>	<b>-</b>	<b>1 503</b>

**SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA****2025. 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	488 029	-3 078	0	484 951
Lekötött tartalék	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	-3 078	-5 047	-3 078	-5 047
<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>754 951</b>	<b>-8 125</b>	<b>-3 078</b>	<b>749 904</b>

2025. évi

**HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
		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**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
		E Ft
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
Rövid lejáratú hitelek	0	0
Vevőktől kapott előlegek	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	652	139
Kötelezettségek üzletrész adásvételéből	0	0
Egyéb kötelezettségek	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	4
<b>Összes rövid lejáratú kötelezettség</b>	<b>652</b>	<b>143</b>

**Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek:**

Bank negatív egyenlege	0	4
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek:</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**  
**2025. évi**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
		E Ft
Könyvelési díj	134	139
Könyvvizsgálati díj	0	0
Jogi díjak	0	0
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen:</b>	<b>134</b>	<b>139</b>

**MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK**  
**2025. évi**

<b>Megnevezés</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	<b>E Ft</b>	<b>E Ft</b>
Alapkezelői díj	2 700	2 700
Könyvelési díj	1 727	1 801
Jogi költség	32	0
Bankköltség, forgalmi jutalék	154	136
Egyéb költség	150	0
<b>Működési költség összesen</b>	<b>4 763</b>	<b>4 637</b>

**PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI**  
**2025. évi**

<b>Megnevezés</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	<b>E Ft</b>	<b>E Ft</b>
Tartós részesedés árfolyamnyeresége	0	0
Pénzintézettől járó kamatok	0	0
Kötvény kamatbevétel	0	0
Tartós részesedés visszaírt értékvesztés	0	0
Tartósan adott kölcsönök kamatbevétele	693	233
Tartósan adott kölcsönök árfolyamnyeresége	0	0
Tartósan adott kölcsönök visszaírt értékvesztése	0	0
Deviza követelés/kötelezettség árfolyamnyeresége	994	0
Kapott opciós díj	0	0
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>1 687</b>	<b>233</b>

**PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI  
2025. évi**

<b>Megnevezés</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	<b>E Ft</b>	<b>E Ft</b>
Tartós részesedés árfolyamvesztesége	0	0
Tartós részesedés értékvesztése	0	0
Tartósan adott kölcsönök árfolyamvesztesége	0	0
Pénztételnek fizetett kamat	0	0
Deviza követelés/kötelezettség árfolyamvesztesége	2	643
Kötvény vételárában elismert kamat	0	0
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen</b>	<b>2</b>	<b>643</b>

**A TŐKEBEFEKTETÉSEK FÖLDRAJZI MEGOSZLÁSA**

2025. évi

E Ft

Céltársaság	Névérték	Tulajdoni hányad	Könyv szerinti érték	Céltársaság országa	Céltársaság megyéje
Fundus Tüköry 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
<b>Tőkebefektetések összesen:</b>	<b>616 060</b>		<b>741 496</b>		

**SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK, EGYÉB  
INFORMÁCIÓK  
2025. évi****E Ft****Szerződésen alapuló, jövőbeni tőkebefektetési, kölcsönnyújtási kötelezettségek**

Céltársaság	Jövőbeli tőkebefektetés	Jövőbeli kölcsönnyújtás
	-	-
<b>Összesen</b>	-	-

**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

2025. évi

E Ft

		Előző év	Tárgyév
1.a	Adózás előtti eredmény + -	-3 078	-5 047
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1,b	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	-3 078	-5 047
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	0
6.	Szállítói kötelezettségek állományváltozása + -	652	-513
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	0	4
8.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-1 111	5
9.	Vevőkövetelések állományváltozása - +	0	0
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	0	0
11.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása - +	-623	-143
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	0	0
13.	Fizetett osztalék, részesedés -	0	0
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow ( 01.-13. sorok )</b>	<b>-4 160</b>	<b>-5 694</b>
14.	Tartós részesedések beszerzése -	0	0
15.	Tartós részesedések eladása +	0	0
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	3 961	5 694
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
<b>II.</b>	<b>Befektetési cash flow ( 16.-18. sorok )</b>	<b>3 961</b>	<b>5 694</b>
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	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
<b>III.</b>	<b>Finanszírozási cash flow ( 21.-31. sorok )</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>	<b>-199</b>	<b>0</b>
28.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +-	0	0
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+30. sorok)</b>	<b>-199</b>	<b>0</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  
2025. évi

Megnevezés	Főkönyv összeg (eFt)
Részesedések	741 496
<b>Részesedések összesen:</b>	<b>741 496</b>
Adott kölcsön	7 187
<b>Kölcsönök összesen:</b>	<b>7 187</b>
Értékpapírok összesen:	-
MKB Pénzforgalmi számla	-
<b>Pénzeszközök összesen:</b>	<b>-</b>
<b>Követelés KTB vel szemben</b>	<b>-</b>
<b>Egyéb követelés</b>	<b>-</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás összesen:</b>	<b>1 503</b>
Szállítók	- 139
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	- 4
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen:</b>	<b>- 143</b>
Könyvelési díj elhatárolás	- 139
Könyvvizsgálati díj elhatárolás	-
<b>Passzív elhatárolás összesen:</b>	<b>- 139</b>
<b>Nettó eszközérték (ezer Ft)</b>	<b>749 904</b>
<b>Befektetési jegyek ( darab)</b>	<b>270</b>
<b>Egy kockázati tőkealap-jegyre jutó nettó eszközérték (Ft/db)</b>	<b>2 777 422</b>

**ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER**  
**2025. évi**

Megnevezés	Mutató számítása	érték eFt-ban	%	érték eFt-ban	%
<b>A. Vagyonstruktúra</b>		<b>2024</b>		<b>2025</b>	
Részesedések aránya	$\frac{\text{részesedések}}{\text{befektett eszközök}} \times 100$	741 496 =	98,3%	741 496 =	99,0%
		754 377		748 683	
Adott kölcsönök aránya	$\frac{\text{adott kölcsönök}}{\text{befektett eszközök}} \times 100$	12 881 =	1,7%	7 187 =	1,0%
		754 377		748 683	
Forgóeszközök aránya	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	0 =	0,0%	0 =	0,0%
		755 737		750 186	
Likvid. eszközök aránya	$\frac{\text{pénzeszközök}}{\text{forgóeszközök}} \times 100$	0 =	n/a	0 =	n/a
		0		0	
<b>B. Tőkestruktúra</b>					
Saját tőke aránya	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	754 951 =	99,9%	749 904 =	100,0%
		755 737		750 186	
Idegen tőke aránya	$\frac{\text{idegen tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	786 =	0,1%	282 =	0,0%
		755 737		750 186	
<b>C. Jövedelmezőségi mutatók</b>					
Bevételarányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes bevétel}} \times 100$	-3 078 =	-182,5%	-5 047 =	-2166,1%
		1 687		233	
Eszközarányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	-3 078 =	-0,4%	-5 047 =	-0,7%
		755 737		750 186	
Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{saját tőke}} \times 100$	-3 078 =	-0,4%	-5 047 =	-0,7%
		754 951		749 904	
<b>D. Egyéb mutatók</b>					
Vagyon fedezeti mutató	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{befektetett eszközök}} \times 100$	754 951 =	100,1%	749 904 =	100,2%
		754 377		748 683	
Likviditási mutató	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{rövid lejáratu kötelez.}} \times 100$	0 =	0,0%	0 =	0,0%
		652		143	

**BIZTOSÍTÉKOK A TŐKEBEFEKTETÉSEK ÉS KÖLCSÖNÖK FEDEZETÉRE**  
2025. évi

Cégnév	incasso jog	engedményezés	eladási, vételi jogok	zálogjogok	kezeség-vállalások