

EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.

Editus Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja

Kiegészítő melléklet

2020.12.31.

Kelt: Budapest 2021.05.14.

1. Általános információk a beszámolóhoz

1.1. Bemutató

Az Alap teljes neve:	Editus Ingatlanalap (Alap)
MNB engedélyszáma:	H-KE-III-319/2018.
Lajstromozási száma:	1222-32-1
MNB nyilvántartásba vétel kelte:	2018.07.05.
Az Alap kezelője:	EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1051 Budapest, Hercegprímás utca 12.
Mérleg fordulónapja:	2020.12.31.
Mérleg készítés időpontja:	2021.05.14.
Letétkezelő:	Erste Bank Hungary Zrt. 1138 Budapest Népfürdő u. 24-26.
Könyvvizsgáló:	Focus Audit and Advisory Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1139 Budapest, Petneházy u. 52. II/238., nyilvántartási szám: 004233) Személyében felelős könyvvizsgáló neve: Juhász Péter (kamarai tagsági szám: 007296)

Az éves beszámoló a 2000. évi C. törvény - a számvitelről és a 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól figyelembevételével készült.

Egyéb tájékoztató információ: Az alap 1 rész Alappal rendelkezik. A Részalap neve: Editus Ingatlanalap Danubio Részalapja nyilvántartási száma 1222-32-1

Az Alap elsődleges célja az Alap 1/1 arányú bejegyzett ingatlan-nyilvántartási tulajdonát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által Budapest belterület 25880/3 helyrajzi számon felvett, 1 ha 6474 m² alapterületű, 'kivett beépítetlen terület' minősítésű ingatlan (a továbbiakban: Alapingatlan) területén a 355 lakás és a kapcsolódó gépkocsibeállóhelyek, tárolók, üzlethelyiségek megvalósítására irányuló „Danubio” elnevezésű lakókomplexum előreláthatóan kettő ütemben történő megvalósítása (a továbbiakban: Projekt) és a Projekt által létrehozott lakóingatlanok értékesítése.

Az Alap célkitűzése a Projekt megvalósításával a lakásértékesítésből származó profit maximalizálása.

1.2. A beszámoló közreműködői

A beszámoló elkészítésével, a számviteli feladatok irányításával megbízott személy mérlegképes könyvelői képesítéssel bír, a nyilvántartásba vételt végző szervezet által vezetett könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában szerepel, a tevékenység ellátására jogosító engedéllyel (igazolvánnyal) rendelkezik. A beszámoló elkészítéséért felelős személy neve, címe, regisztrációs száma: Hegedűs László, reg.szám: 204566

2. A számviteli politika alkalmazása

2.1. Értékcsökkenési leírás elszámolása

Értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értékcsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban - havonta kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értékcsökkenését, mely a kivezetéskor elszámolásra kerül. Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

2.2. Készletek

A készletek között kell kimutatni az ingatlanalaprak az alap tulajdonában álló, eladási célra vásárolt - rendeltetésszerűen használatba nem vett - ingatlanok (beleértve a fejlesztés alatt lévő ingatlanokat is) és azok működtetéséhez, hasznosításához szükséges, az ingatlannal együtt beszerzett gépek, berendezések, felszerelések beszerzési értékét, valamint értékelési különbözetének összegét. A törvényben meghatározott gyakorisággal át kell értékelni az értékelés napján érvényes piaci értékre a készletek között kimutatott ingatlanokat, ilyenkor az Alap érték helyesbítést számol el a saját tőke részét képező értékelési különbözet tartalékával szemben.

Amennyiben a készletek között saját előállítású építési projekt szerepel, úgy az értékelés elsődleges forrása a készülségi fok alapján történő értékbecslés. Amennyiben a készülségi fok alacsony volta miatt a projekt értéke alacsonyabb, mint az addig felmerült, teljesített és készletként elszámolt soft költségekkel növelt projektérték, úgy az Alap a soft költségek piaci értékét külön értékbecslésben becsülteti fel, hogy meghatározza a teljes, valós projekt-elidegenítési értéket, mely az érték helyesbítés összevont alapja.

3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

3.1. A mérleg tagolása

Új tételek a mérlegben

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl a Saját tőkén, a Tőkeváltozás soron belül a Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete sor került bevezetésre.

Tételek továbbtagolása a mérlegben

A mérleg tételei tovább tagolásának lehetőségével az Editus Ingatlanalap a tárgyidőszakban nem élt.

3.2. Mérlegen kívüli tételek

Egyéb lényeges mérlegen kívüli tételek

Az Alap pénzügyi helyzetének megítéléséhez szükséges, lényeges kockázatot vagy előnyt jelentő - mérlegen kívüli vagy a mérlegben nem szereplő további, a számviteli törvény által külön bemutatni nem rendelt, de bemutatást kívánó - tételek és megállapodások nincsenek.

3.3. Eszközök

3.3.1. Befektetett eszközök

Az Alap 2020.12.31-én az Alap 320 eFt befektetett eszközzel rendelkezett.

Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alap a fordulónapon befektetett pénzügyi eszközökkel nem rendelkezett.

3.3.2. Forgóeszközök

Készletek

Az Alap a tavalyi évben elkezdte a Danubio projekt keretében kialakítandó 355 lakásos társasház kivitelezését, mellyel kapcsolatban minden, az építkezéshez kapcsolódó ráfordítást a készletek közt

számolt el. A készletek fordulónapi értéke tárgyévben: 12 067 380 eFt, amelyből építés alatt álló ingatlanhoz kapcsolódóan készletekre adott előleg értéke 312 380 eFt, építés alatt álló ingatlan értéke 11 755 000 eFt. Az Alap 2020-ban 711 236 eFt értékvesztést számolt el a készletek közt kimutatott Társasházra vonatkozóan. Az értékvesztés alapját a Laczi Tamás által készített 2021.01.04.-én készített értébecslés biztosította (9. szemle)

Követelések alakulása

A követelések és a kapcsolódó értékvesztések alakulását mutatja be mérlegtételenként az alábbi táblázat:

Követelések értékelése

Jogcím	Eredeti érték	Könyvszerinti érték	Tárgyidőszaki értékvesztés		Halmazott értékvesztés
			elszámolás	visszairás	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	-	-	-	-	-
Fedezetkezelőnek átadott garanciák és előlegek	1 682 885	1 682 885	-	-	-
Áfa követelés	72 196	72 196	-	-	-
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-	-	-
Szolgáltatásra adott előlegek	20 134	20 134	-	-	-
Egyéb követelések	9	9	-	-	-
Követelések összesen	1 775 224	1 775 224	-	-	-

Pénzeszközök

Az Alap részalapjának bankszámláinak egyenlege fordulónapon: 2.693.790 e Ft.

A Részalap pénztárral nem rendelkezik.

3.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alap a 2020-as évvel kapcsolatban aktív időbeli elhatárolást nem képzett.

3.4. Források

3.4.1. Saját tőke

Az Alap saját tőkéje két részből áll: az indulótőkéből és a tőkenövekményből. Indulótőkeként az Alap a befektetési jegyek össznévértékét és egyben darabszámát mutatja ki.

A kibocsátott befektetési jegyek névértéke 1 Ft.

Fordulónapon a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma: 2 061 498 117 db

A tőkenövekmény a tárgyévi eredményt, amelynek összege -915 985 eFt és a kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékülönbözetét tartalmazza. A kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékülönbözetének összege fordulónapon -39 498 eFt. A fentiek eredményeként az Alap saját tőkéje 2020. december 31-én 692.620 eFt, ami az Alap 2.061.498 eFt összegű induló tőkéje alá csökkent.

3.4.2 Céltartalékok

Az Alap 2020. évben céltartalékot nem képzett.

3.4.3. Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap a hosszú lejáratú kötelezettségek közt egyenleget tárgyévben nem mutat ki.

A mérlegben törvényi rendelkezés illetve felhatalmazás alapján kezelésbe vett, az állami vagy önkormányzati vagyon részét képező eszköz nem szerepel, így ahhoz kapcsolódóan egyéb hosszú lejáratú kötelezettség sem került kimutatásra.

Rövid lejáratú kötelezettségek

Az alap a rövid lejáratú kötelezettségei közt a következő tételeket mutatja ki:

Jogcím	Összeg	e Ft
Áfa hitel		48 464
Takarékbank hitel		10 594 538
Vevői előlegek		2 540 002
Szállítók		1 259 910
Adók		164
Jóteljesítési visszatartás		580 387
Kapott kölcsönök		749 773
Összesen:		15 773 238

Kapottnál nagyobb összegben visszafizetendő kötelezettségek

A tárgyévi kötelezettségek között olyan kötvénykibocsátás miatti tartozás, váltótartozás vagy egyéb kötelezettség nincs, ahol a visszafizetendő összeg nagyobb a kapott összegnél.

3.4.4 Passzív időbeli elhatárolások

Elhatárolt költségek, ráfordítások

A passzív időbeli elhatárolásként kimutatott költségek és ráfordítások jelentősebb összegei, és azok időbeli alakulása az alábbiak:

Jogcím	e Ft	
	Előző időszak	Tárgyidőszak
Könyvelési díj	329	340
Könyvvizsgálati díj	1 400	1 400
Tovább számlázott közüzem	42	35
Marketing	7 887	689
Őrzés	1 257	0
Műszaki ellenőrzés	19 808	0
Management díj	10 000	10 000
Futár	33	18
Letétkezelési/ellenjegyzési díj	463	524
Adminisztrációs díj	1 100	3
Előkészítési költség	598	0
Értékesítési díj	37	29 411
Fejlesztési díjak	165 707	0
Ügyvédi munkadíj	0	1 200
Kivitelezés	0	27 236
Összesen:	208 661	70 856

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Bevételek alakulása és megoszlása

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	e Ft	%	e Ft	%
Árbevétel	7 701	14,21%	190	0,76%
Egyéb bevételek	197	0,36%	2	0,01%
Pénzügyi műveletek bevételei	46 304	85,43%	24 904	99,23%
Bevételek összesen	54 202	100%	25 096	100%

Az Alapnál 2020. évben a pénzügyi ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei	Összeg
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	25
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	40 865

e Ft

Működési költségek alábbiak szerint alakultak:

Működési költségek alakulása és megoszlása

Működési költségek	Előző év		Tárgyév	
	e Ft	%	e Ft	%
Alapkezelői díj	24 000	8,45%	24 000	14,84%
Futár	319	0,11%	0	0%
Könyvelés, könyvvizsgálat	2 240	0,79%	7 644	4,73%
Tanácsadás	2 783	0,98%	920	0,57%
Letétkezelési díj	2 178	0,77%	0	0%
Marketing költségek	220 702	77,75%	52 401	32,4%
Hatósági díjak, illetékek	685	0,24%	409	0,25%
Bank ktg	1084	0,38%	2 624	1,62%
Egyéb	3 925	1,38%	6 816	4,21%
Értékesítési költségek	25 957	9,14%	66 879	41,36%
Összesen	283 873	100%	161 693	100%

Az Alapnál 2020. évben nem történt rendkívüli esemény.

Egyéb ráfordítások jelentős tételei

Az egyéb ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek tartalma és összegei az alábbiak:

Tétel tartalma	Összeg
Építményadó	5 832
Bírságok, késedelmi kamatok	20 468
Készletek értékvesztése	711 236
Befektetési alapok különadója	772
Összesen	738 308

e Ft

5. Egyéb kiegészítések

Az Ingatlanalap tárcájában egy a 25880/3-as helyrajzi számon található építés alatt álló ingatlan szerepel, mely 2020.12.31-es bekerülési értéke 12 466 236 eFt, az ingatlan piaci értéke 2020.12.31-én 11 755 000 eFt .

Az Alap 2020. évben határidős, opciós, swap, értékpapír kölcsönzési, illetve óvadéki REPO ügyleteket nem számolt el.

Az Alap befektetési jegyei után hozamra és a tőke megóvására ígéretet nem tett.

Az Alap a következő az Alap javára kapott, illetve terhére adott fedezeteket, biztosítékokat, óvadékokat, garancia- és kezességvállalásokat tartja nyilván:

- Hitelbiztosíték mely értéke 15 100 000 000 HUF jogosultja a Takarékszövetkezeti Bank Zrt.
- Kivitelezők felé fennálló jóteljesítési garanciák
- A SynergyConstruction Hungary Kft. részére adott előlegre az Unicredit Bank bocsájtott ki visszafizetési bankgaranciát a részalap részére.

A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés dátuma között jelentős esemény nem történt, amely hatással lenne a beszámolóra.

A COVID-19 hatása az Alap működésére:

Magyarországon a koronavírus járvány következtében előre nem várt és nem modellezhető rendkívüli események következtek be, és következhetnek be a közeljövőben. A nem várt események a magyar gazdaság valamennyi szereplőjét is érinthetik. Az Alap kezelője ugyanakkor úgy véli, hogy az Alap működése a következő 12 hónapban is zavartalan lesz, folytatja vállalkozási tevékenységét, az ehhez szükséges esetleges intézkedéseket biztosítani fogja; ezért az éves beszámoló a vállalkozás folytatásának feltételezésével készült.

6. Portfólió jelentés

	Alap neve, lajstromszáma:			EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja/1222-32-1		
	Alapkezelő neve:			Editus Befektetési Alapkezelő Zrt.		
	Letétkezelő neve:			Erste Bank Hungary Zrt.		
	NEÉ számítás típusa:			Napi		
				Tárgynap (T):	2020.12.31	
				Saját tőke:	1 608 605 477	
				Egy jegyre jutó NEÉ:	0,7803	
				Darabszám:	2 061 498 117	
<i>A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:</i>				adatok eFt-ban		
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)	
I/1. :	Hitelállomány (összes)		Hitelező	Futamidő	11 158 145	48,97%
	Beruházási Hitel		Takarék Bank	1 év	10 361 150	45,47%
	Áfa Hitel		Takarék Bank	1 év	47 222	0,21%
	Hitel		Zahara Park	1 év	381 539	1,67%
	Hitel		Strason Limited	1 év	368 234	1,62%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			11 627 898	51,03%	
	Alapkezelői díj miatt			2 000	0,01%	
	Letétkezelői díj miatt			264	0,00%	
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0,00%	
	Közzétételi költség miatt			0	0,00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			0	0,00%	
	Egyéb - nem költség alapú – kötelezettség			11 625 634	51,02%	
I/3.	Céltartalékok			0	0,00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			0	0,00%	
	Kötelezettségek összesen:			22 786 043	100,00%	
II.	ESZKÖZÖK					

II/1.	Folyószámla, készpénz:				2 693 789	11,22%
II/2.	Egyéb követelés:				10 559 595	43,99%
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő		0	0,00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:				0	0,00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:				0	0,00%
II/4.	Értékpapírok:	Megnev.	Devizanem	Névérték	0	0,00%
II/5.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Beszerzési ár	10 750 000	44,79%
II.5.1.	Ingatlanok					0,00%
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				10 750 000	44,79%
	1138 Budapest, Cserhalom utca		25880/3	1 664 000	10 750 000	44,79%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:				0	0,00%
	Eszközök összesen:				24 003 384	100,00%

*A portfóliójelentés a T napos elszámolásnak megfelelően 2021. január 4-én Alapkezelő által, 2020.12.31-ára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra. Az összegek eltérnek a számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól, tekintettel az elhatárolásokban, valamint az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos költségek ingatlanra történő ráaktiválásokban előforduló eltérésekre.

CASHFLOW kimutatás

Editus Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja

Cash flow-kimutatás

A tétel megnevezése		2019	2020
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)	-2 565 977	-5 084 039
1.	Tárgyévi eredmény	+,- -260 460	-915 985
2.	Elszámolt amortizáció	+ 0	9
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+ 0	711 236
4.	Elszámolt értékelési különbözet	+,- 0	0
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+,- 0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	+,- 0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének eredménye	+,- 0	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	+,- 0	-329
9.	Forgóeszközök állományváltozása	+,- -4 250 815	-5 175 863
10.	Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,- 1 892 595	5 933 959
11.	Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,- 0	-5 499 261
12.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+,- 0	0
13.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+,- 52 703	-137 805
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14.-16. sorok)	0	0
14.	Ingatlanok Beszerzése	+ 0	0
15.	Ingatlanok eladása	- 0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	+ 0	0
17.	Értékpapírok beszerzése	- 0	0
18.	Értékpapírok eladása beváltása	+ 0	0
19.	Kapott hozamok	+ 0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-24. sorok)	3 376 047	5 592 589
20.	Befektetési jegy kibocsátás	+ 23 000	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	- 0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlás	- 0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	- 0	0
24.	Hitel és kölcsön felvétele	+ 3 554 175	5 592 589
25.	Hitel és kölcsön törlesztése	- -201 128	0
26.	Hitel és kölcsön után fizetett kamat	- 0	0
IV.	Pénzeszközök változása (+-I. +-II. +-III. sorok)	+,- 810 070	508 550