

EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.

1051 Budapest, Hercegprímás utca 12.

## **Thematic Properties Ingatlanalap**

**Éves beszámoló a 2020.12.31-én zárult üzleti  
évről**

**Thematic Properties Ingatlanalap**  
MÉRLEG  
ESZKÖZÖK

adatok E Ft-ban

| Megnevezés   | 2019.12.31       | 2020.12.31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>                                   | <b>3 719 835</b> | <b>4 156 598</b> |
| <b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>                                     | <b>19 454</b>    | <b>0</b>         |
| 1. Vagyoni értékű jogok  | 19 454           | 13 854           |
| <b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>                                       | <b>3 700 381</b> | <b>4 142 744</b> |
| 1. Ingatlanok  | 3 326 621        | 3 224 233        |
| 2. Ingatlanok értékelési különbözete                             | 349 629          | 898 267          |
| 3. Gépek, berendezések, felszerelések                            | 24 131           | 20 244           |
| 4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete     | 0                | 0                |
| 5. Beruházások   | 0                | 0                |
| 6. Beruházásokra adott előlegek                                  | 0                | 0                |
| <b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>                        | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| 1. 1. Tartosan adott kölcsön                                     | 0                | 0                |
| 1. 2. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban                  | 0                | 0                |
| <b>B. FORGÓESZKÖZÖK</b>  | <b>620 633</b>   | <b>0</b>         |
| <b>I. KÉSZLETEK</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| 1. Ingatlankészletek   | 0                | 0                |
| 2. Ingatlankészletek értékelési különbözete                      | 0                | 0                |
| <b>II. KÖVETELÉSEK</b>   | <b>33 579</b>    | <b>25 531</b>    |
| 1. Követelések   | 169 463          | 154 564          |
| 2. Követelések értékvesztése                                     | -135 884         | -129 033         |
| 3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete | 0                | 0                |
| 4. Forintkövetelések értékelési különbözete                      | 0                | 0                |
| <b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| 1. Értékpapírok  | 0                | 0                |
| 2. Értékpapírok értékelési különbözete                           | 0                | 0                |
| a) kamatokból, osztalékokból                                     | 0                | 0                |
| b) egyéb   | 0                | 0                |
| <b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>  | <b>587 054</b>   | <b>197 906</b>   |
| 1. Pénzeszközök  | 587 054          | 197 906          |
| 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete                    | 0                | 0                |
| <b>C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>                            | <b>9 810</b>     | <b>15 125</b>    |
| 1. Aktív időbeli elhatárolások                                   | 9 810            | 15 125           |
| 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése                     | 0                | 0                |
| <b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+08.+13. SOR)</b>                       | <b>4 350 278</b> | <b>4 395 160</b> |

Budapest, 2021. május 22.

a befektetési alap képviselőjében:

EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.

# Thematic Properties Ingatlanalap

## MÉRLEG FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

| Megnevezés   | 2019.12.31       | 2020.12.31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>E.Saját tőke</b>  | <b>750 544</b>   | <b>1 062 237</b> |
| <b>I.Induló tőke</b>   | <b>500 000</b>   | <b>500 000</b>   |
| 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke                            | 500 000          | 500 000          |
| 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke                         | 0                | 0                |
| <b>II.Tőkeváltozás (tőkenövekmény)</b>                                 | <b>250 544</b>   | <b>562 237</b>   |
| 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete         | 0                | 0                |
| 2. Értékelési különbözetek tartaléka                                   | 349 629          | 898 267          |
| 3. Előző év(ek) eredménye  | 221 127          | -99 085          |
| 4. Üzleti év eredménye   | -320 212         | -236 945         |
| <b>F.Céltartalékok</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>G. Kötelezettségek</b>  | <b>3 102 046</b> | <b>3 105 912</b> |
| <b>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>                              | <b>1 611 480</b> | <b>1 611 480</b> |
| <b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>                              | <b>1 490 566</b> | <b>1 494 432</b> |
| III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete | 0                | 0                |
| <b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>                                | <b>497 688</b>   | <b>227 011</b>   |

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| <b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (15.+24.+25.+29. SOR)</b> | <b>4 350 278</b> | <b>4 395 160</b> |
|--|------------------|------------------|

Budapest, 2021. május 22.

a befektetési alap képviselőjében:

EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Thematic Properties Ingatlanalap**  
**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

adatok E Ft-ban

| Megnevezés |                                | 2019.12.31      | 2020.12.31      |
|------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| I .        | Értékesítés nettó árbevétele   | 769 478         | 862 793         |
| II .       | Egyéb bevételek                | 1 896           | 23 832          |
| III .      | Eladott áruk beszerzési értéke | 0               | 0               |
| IV .       | Működési költségek             | 487 054         | 492 494         |
| V          | Egyéb ráfordítások             | 163 691         | 48 778          |
| VI .       | Pénzügyi műveletek bevételei   | 7               | 28              |
| VII .      | Pénzügyi műveletek ráfordítása | 40 848          | 40 958          |
| VIII .     | Fizetett, fizetendő hozamok    | 400 000         | 541 368         |
| IX .       | Tárgyévi eredmény              | <b>-320 212</b> | <b>-236 945</b> |

Budapest, 2021. május 22.

\_\_\_\_\_

a befektetési alap képviselőjében:

EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.

|             | <b>Megnevezés (adatok eFt-ban)</b>   | <b>2019.12.31</b> | <b>2020.12.31</b> |
|-------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>I.</b>   | <b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás<br/>(Működési cash-flow, 1-13. sorok)</b>        | - 393 746         | - 390 572         |
| 1           | Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±                                       | -1 009 690        | - 238 369         |
| 2           | Elszámolt amortizáció (+)  | 111 742           | 114 328           |
| 3           | Elszámolt értékvesztés és visszairás (+-)  | 125 264           | 6 852             |
| 4           | Elszámolt értékelési különbözet ±  | 177 781           | 548 637           |
| 5           | Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±   | -                 | -                 |
| 6           | Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±  | -                 | -                 |
| 7           | Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±  | -                 | -                 |
| 8           | Befektetett eszközök állományváltozása ±   | - 187 889         | - 551 091         |
| 9           | Forgóeszközök állományváltozása ±  | - 43 438          | 1 197             |
| 10          | Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±   | 28 437            | 3 866             |
| 11          | Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±  | -                 | -                 |
| 12          | Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±  | 4 191             | - 5 315           |
| 13          | Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±  | 399 857           | - 270 677         |
| <b>II.</b>  | <b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás<br/>(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)</b> | <b>769 477</b>    | <b>862 792</b>    |
| 14          | Ingatlanok beszerzése (-)  | -                 | -                 |
| 15          | Ingatlanok eladása (+)   | -                 | -                 |
| 16          | Befolyt bérleti díjak +  | 769 477           | 862 792           |
| 17          | Értékpapírok beszerzése -  | -                 | -                 |
| 18          | Értékpapírok eladása, beváltása +  | -                 | -                 |
| 19          | Kapott hozamok +   | -                 | -                 |
| <b>III.</b> | <b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás<br/>(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)</b>   | <b>- 80 000</b>   | <b>- 861 368</b>  |
| 20          | Befektetési jegy kibocsátás (+)  | -                 | -                 |
| 21          | Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -  | -                 | -                 |
| 22          | Befektetési jegy visszavásárlása -   | -                 | -                 |
| 23          | Befektetési jegyek után fizetett hozamok -   | - 80 000          | - 861 368         |
| 24          | Hitel, illetve kölcsön felvétele +   | -                 | -                 |
| 25          | Hitel, illetve kölcsön törlesztése -   | -                 | -                 |
| 26          | Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -   | -                 | -                 |
| <b>IV</b>   | <b>Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>  | <b>295 732</b>    | <b>- 389 148</b>  |
|             | <b>Nyitó pénzeszköz</b>  | <b>291 322</b>    | <b>587 054</b>    |
|             | <b>Záró pénzeszköz</b>   | <b>587 054</b>    | <b>197 906</b>    |