

VCRD

Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap

MNB nyilvántartási szám: 1221-30

Statisztikai számjel: 18944950-6430-915-01

Éves beszámoló

A 2020. december 31-én végződő évre

A könyvvizsgálói jelentéssel együtt.

VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap
Mérleg a 2020. december 31-én végződő évre

Mérleg

adatok EUR-ban

A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző évek módosításai	2020.12.31
MÉRLEG - ESZKÖZÖK			
A. Befektetett eszközök	0	0	0
I. Tárgyi eszközök	0	0	0
1. Ingatlanok	0	0	0
2. Ingatlanok értékelési különbözete	0	0	0
3. Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
5. Beruházások	0	0	0
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0
1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
B. Forgóeszközök	20 638 157	0	83 619
I. Készletek	0	0	0
1. Ingatlankészletek	0	0	0
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
II. Követelések	1 777 006	0	18 151
1. Követelések	1 777 006	0	18 151
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	0	0	0
1. Értékpapírok	0	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
a) kamatokból, osztalékból	0	0	0
b) egyéb	0	0	0
IV. Pénzeszközök	18 861 151	0	65 468
1. Pénzeszközök	18 861 151	0	65 468
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
C. Aktív időbeli elhatárolások	266 438	0	0
1. Aktív időbeli elhatárolások	266 438	0	0
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
Eszközök összesen	20 904 595	0	83 619

Budapest, 2021. május 27.

.....
a vállalkozás vezetője

VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap
Mérleg a 2020. december 31-én végződő évre

A Tétel megnevezése	2019.12.31	Előző évek módosításai	2020.12.31
MÉRLEG - FORRÁSOK			
E. Saját tőke	10 707 227	0	80 632
I. Indulótőke	5 558 056	0	58 056
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	5 558 056	0	5 558 056
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	-5 500 000
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	5 391 542	0	6 224
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0
2. Értékelési különbözet tartaléka	0	0	0
3. Előző év(ek) eredménye	-645780	0	5 149 172
4. Tárgyévi eredmény	5 794 951	0	-5 126 596
F. Céltartalékok	242 371	0	0
G. Kötelezettségek	9 900 063	0	1 392
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	9 530 437	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	369 626	0	1 392
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
H. Passzív időbeli elhatárolások	54 934	0	1 595
Források összesen	20 904 595	0	83 619

Budapest, 2021. május 27.

.....
a vállalkozás vezetője

Eredménykimutatás

adatok EUR-ban

A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző évek módosításai	2020.12.31
EREDMÉNYKIMUTATÁS			
I. Értékesítés nettó árbevétele	2 839 928	0	10 118
II. Egyéb bevételek	33 618 390	0	243 448
III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
IV. Működési költségek	5 743 513	0	106 909
V. Egyéb ráfordítás	17 119 097	0	234 361
VI. Pénzügyi műveletek bevételei	651 672	0	218 655
VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	461 795	0	166 699
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	7 990 634	0	5 090 848
IX. Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	5 794 951	0	-5 126 596

Budapest, 2021. május 27.

.....
a vállalkozás vezetője

Kiegészítő melléklet

1 Az Alap bemutatása

A VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban „Alap”):

székhelye:	1051 Budapest, Hercegprímás utca 12.
adószáma:	18944950-2-41
statisztikai számjele:	18944950-6430-915-01
MNB nyilvántartási száma	1221-30

Az Alapot a Magyar Nemzeti Bank 2017. november 22-én vette nyilvántartásba, mint a HU0000719844 ISIN azonosítójú befektetési jegyek kibocsátása és azok zártkörű forgalomba hozatala útján létrehozott, nyílt végű, alternatív befektetési alapként harmonizált, szakmai és lakossági befektetőknek forgalmazott, határozatlan futamidejű ingatlan befektetési alapként. Az Alap határozatlan futamidővel alakult. Az Alap alapkezelési tevékenysége 2018. június 20. napjával átadásra került az Adventum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint átadó alapkezelő részéről az EDITUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint átvevő alapkezelő részére.

A számviteli törvény alapján a Társaság könyvvizsgálata kötelező, a könyvvizsgáló adatai:

A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája:	Első Magyar Audit Holding Kft.
A könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	13-09-095120
A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma:	002184
Természetes személy könyvvizsgáló neve:	dr. Bernula Pál
Természetes személy könyvvizsgáló címe:	2011 Budakalász, Bokros utca 57.
Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma:	001119

A 2020 évi könyvvizsgálat díja: 500.000 HUF + ÁFA

A könyvvizsgáló a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (a továbbiakban „kbftv.”) szerint a zártkörű alapokra vonatkozó könyvvizsgálói feladatokat látja el.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „Számviteli tv.”) 151. § (1) bekezdése alapján a 150. § (2) bekezdése szerinti könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításával, vezetésével, az éves jelentés elkészítésével megbízott társaság, könyvviteli szolgáltatásért felelős személy:

Társaság neve:	Bergmann Könyvelő Iroda Kft.
Adószáma:	13466022-4-41
Címe:	1138 Budapest, Váci út 186.
Személy neve:	Kiss József Tamás
Regisztrációs száma:	132439

VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap
Előzetes kiegészítő melléklet a 2020. december 31-én végződő évre

Az Alapkezelő, mint Befektetési Alapkezelő társaság:

Neve:	EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.
Címe:	1051 Budapest, Hercegprímás utca 12.
Cégjegyzék száma:	01-10-049399
Adószáma:	26084367-2-41
Igazgatósági tagok:	Kornis Gábor Papp Ádám Kiszely Ada

Az Alapkezelő által kezelt további Alapok az üzleti év során:

Neve:	Thematic Properties Ingatlanalap
Címe:	1051 Budapest, Hercegprímás utca 12.
MNB nyilvántartási száma:	1222-12

Neve:	EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalap
Címe:	1051 Budapest, Hercegprímás utca 12.
MNB nyilvántartási száma:	1222-32-1

Neve:	EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja
Címe:	1051 Budapest, Hercegprímás utca 12.
MNB nyilvántartási száma:	1222-39-1

A letétkezelő neve:	Erste Bank Hungary Zrt.
A forgalmazó neve:	Erste Bank Hungary Zrt.
Az ingatlanértékelő neve:	Bering Stúdió Kft.

Az éves beszámoló aláírására az Alapkezelő képviselőjében Kornis Gábor és Kiszely Ada jogosult.

Mérlegforduló napot követő jelentős esemény: 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. A Társaság vezetése és a Tulajdonos ugyanakkor eltökélt aziránt, hogy a Társaság folytassa vállalkozási tevékenységét, az ehhez szükséges esetleges intézkedéseket biztosítani fog, ezért az éves beszámoló a vállalkozás folytatásának feltételezésével készült.

Az Alap nevében az Alapkezelő megkezdte egy ingatlan befektetés előkészítését. Az előkészítő munkálatok keretében egyrészt megvizsgált egy megvételre felkínált kereskedelmi ingatlant (Balatonalmádi), másrészt elindította a folyamatot külső, banki finanszírozó partner bevonására.

2 Számviteli Politika

Az Alap könyveit és nyilvántartását a jelenleg hatályos 2000. évi C. számviteli törvényben (a továbbiakban a "Számviteli törvény"), és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek

megfelelően vezeti, továbbá éves jelentését a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (továbbiakban „Kbftv.”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet (továbbiakban a „Kormányrendelet”) előírásaival összhangban állította össze. Az eszközök és kötelezettségek értékelési és elszámolási szabályai a Kormányrendelet 7. § előírásai szerint kerültek kialakításra.

Lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a felhasználók döntéseit. Ennek megfelelően a mérleg sor vagy eredménykimutatás 50%-át meghaladó összegét minősíti lényegesnek a Társaság.

Az Alap könyveit **euróban** vezeti, éves beszámolóját **euró** devizanemben állítja össze.

2.1 A mérlegkészítés időpontja

Az éves jelentés fordulónapja 2020. december 31.

Az éves mérleg készítésének időpontja 2021. május 27.

2.2 Az eszközök és források minősítésének döntő tényezői, a minősítés eljárási szabályai

Az eszközök és források tagolása és csoportosítása megegyezik a mérleg által felkínált részletezéssel a Kormányrendelet előírásainak megfelelően.

Az Alap az eszközeiről részletes nyilvántartást vezet, az eszközök értékelése az Alap alapkezelési szabályzatának megfelelően történik. A Befektetett eszközök a mérlegben piaci értéken vannak kimutatva, a követelések bekerülési értéken szerepelnek, melyek egyedileg értékelték, a rossz kintlévőségek a várható megtérülésük mértékéig értékvesztéssel csökkentettek. A kötelezettségek a mérlegben könyv szerinti értéken szerepelnek.

Az értékelési tartalékban kerül kimutatásra az Alap befektetett eszközeinek bekerülési és piaci értéke közötti különbözete, valamint a devizás eszközök és kötelezettségek fordulónapi nem realizált árfolyamkülönbözeteinek elszámolása.

Az Alap jelentősnek minősít minden olyan – ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt – hibát, amely a mérleg főösszegének 2%-át eléri. Ezen tételek a mérlegben és az eredménykimutatásban külön oszlopban, az előző év adatai mellett kerülnek bemutatásra.

2.3 Az árfolyam-különbözetek elszámolásának rendje

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes Magyar Nemzeti Bank (MNB) hivatalos devizaárfolyamon kerülnek elszámolásra.

A Társaság az év végi euro érték meghatározásához az MNB devizaárfolyamát veszi alapul az alább felsorolt mérlegtételek esetében:

- a deviza számlán lévő devizakészlet,
- a külföldi pénzürtékre szóló követelések értéke,
- a külföldi pénzürtékre szóló tartozások értéke.

A Társaság a devizában tartott pénzeszközeit átlagáron tartja nyilván.

2.4 Az éves jelentésben közölt számviteli információk formája

Az Alap éves jelentését a Kormányrendelet előírásaival összhangban állítja össze.

A mérleg változata:	215/ 2000. (XII. 11) Korm. Rendelet 1.számú melléklet
Eredménykimutatás változata:	215/ 2000. (XII. 11) Korm. Rendelet 2.számú melléklet
Cash-flow kimutatás formája:	215/ 2000. (XII. 11) Korm. Rendelet 4.számú melléklet

3 Mérleg

3.1 Tárgyi eszközök

Az Alap lineáris értékcsökkenési módszert alkalmaz a tárgyi eszközök várható hasznos élettartamának figyelembevételével. A leírási kulcsok és a hasznos élettartamok a következők:

	Leírási kulcs	Becsült hasznos élettartam
Egyéb berendezések	33.33%	3 év
Bérbeadási célú ingatlanok	5%	20 év

A tárgyi eszközzé minősítés alsó határa 300 EUR. Az értékhatár alatti tárgyi eszközök tekintetében az értékcsökkenési leírás elszámolása egyösszegű, míg az értékhatár feletti eszközök tekintetében lineáris.

Az Alap a tárgyi eszközök között elkülönítetten mutatja ki a tulajdonában álló, a bérbeadás céljából vásárolt ingatlanok, valamint az ingatlanok működtetéséhez, hasznosításához szükséges gépek, berendezések, felszerelések nettó értékét és az értékelési különbözetének összegét.

Az Alap a tárgyi eszközök között kimutatott ingatlanjait az ingatlanértékelő által meghatározott piaci értéken mutatja ki, az értékelés napján meghatározott piaci érték és a beszerzési (bekerülési) érték (a tárgyi eszközök között szereplő ingatlanok nettó értéke) különbözetét az adott eszközhöz rendelt értékelési különbözetként számolja el és mutatja ki a – saját tőkén belüli tőkeváltozás (tőkenövekmény) részét képező – értékelési különbözet tartalékával szemben. Az értékelési különbözet összegét minden értékelés alkalmával az új piaci érték és a beszerzési érték (a tárgyi eszközök között szereplő ingatlanok nettó értéke) közötti különbözet összegére egészíti ki (csökkenti vagy növeli) az értékelési különbözet tartalékával szemben. Az adott eszköz értékelési különbözete az eszköz értékesítésekor vagy a könyvekből való más módon történő kivezetésekor kerül megszüntetésre az értékelési különbözet tartalékával szemben.

Az Alap tárgyi eszközeinek értékében bekövetkezett tárgyévi változásait a következő táblázat tartalmazza.

Bruttó érték

Eszközcsoporthat	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházások	0	0	0	0
Ingatlanok	0	0	0	0
Irodai és egyéb berendezések	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	2 755 380	2 755 380	0
MIND ÖSSZESEN:	0	2 755 380	2 755 380	0

Értékcsökkenés

Eszközcsoporthat	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházások	0	0	0	0
Ingatlanok	0	0	0	0
Irodai és egyéb berendezések	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0

MIND ÖSSZESEN:	0	0	0	0
-----------------------	----------	----------	----------	----------

Értékhelyesbítés

Eszközcsoport	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Beruházások	0	0	0	0
Ingatlanok	0	0	0	0
Irodai és egyéb berendezések	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0
MIND ÖSSZESEN:	0	0	0	0

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alap fordulónapon befektetett pénzügyi eszközökkel nem rendelkezik.

3.3 Forgóeszközök

3.3.1 Készletek

Az Alap értékesítésre tartott ingatlankészlettel nem rendelkezik fordulónapon.

3.3.2 Követelések

A vevőkövetelések állománya a számlázott és a vevő által elismert összegben kerül kimutatásra, mely nem tartalmazza az Sztv. 3.§ (4) bekezdés 10. pontja alapján behajthatatlannak minősülő, valamint a vevő által el nem ismert követeléseket.

A devizában fennálló (eurótól eltérő) követeléseket év végén az MNB által közzétett hivatalos december 31-i árfolyamára értékeli át az Alap, a nem realizált árfolyamkülönbségek az értékelési tartalékkal szemben kerülnek elszámolásra.

3.3.3 Értékpapírok

Az Alap értékpapírokkal nem rendelkezik fordulónapon.

3.3.4 Pénzeszközök

Az Alap pénzeszközei a következőképpen alakultak a tárgyidőszakban:

Pénzeszközök	2019.12.31	2020.12.31
Pénzeszközök	18.861.151	65.467
Valuta, devizabetét értékelési különbözete	(0)	
Összesen	18.861.151	65.467

3.3.5 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között 0 EUR árbevétel került kimutatásra.

3.3.6 Származékos ügyletek értékelési különbözete

Származékos ügyletek értékelési különbözete nem került kimutatásra a fordulónapon.

3.4 Saját tőke

A saját tőkében bekövetkezett változások a következők:

Tőkeelem	Nyitás	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	5 558 056	0	0	0	5 558 056
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	5 500 000	0	-5 500 000
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0
Értékelési különbözet tartaléka	0	0	0	0	0
Előző év(ek) eredménye	(645 780)	5 794 952	0	0	5 149 172
Tárgyévi eredmény	5 794 951	0	10 921 547	0	-5 126 596
Saját tőke	10 707 227	5 794 952	16 421 547	0	80 632

Az induló tőke mérlegsoron az év utolsó napján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke (azaz darabszáma) szerepel. A napi forgalmazás során az árfolyamérték és a névérték különbsége a „Tőkeváltozások” között, mint az „eladott befektetési jegyek értékkülönbözete” kerül elszámolásra. A tőkeváltozások között számoljuk el az eszközök, források átértékeléséből származó értékkülönbözeteket, mint az ingatlanok, a készletek, követelések, értékpapírok, devizás pénzeszközök, származékos ügyletek és devizás kötelezettségek értékelési különbözetét.

Időszak végi nettó eszköz adatok:

Eszközérték dátuma:	2020.12.31
Nettó eszköz érték:	69 147,58 EUR
Befektetési jegy egyenleg:	1 db
Egy jegyre jutó nettó eszköz érték:	69 147,58 EUR/db

Az Alap nettó eszközértékét az Alapkezelő határozza meg és a Letétkezelő ellenőrzi. A nettó eszközérték kiszámítása T napra vonatkozóan T-1 napon történik a T-2 napi adatok alapján. Az egy befektetési jegyre jutó nettó-eszközérték hat tizedes pontossáig kerül megállapításra úgy, hogy az Alap „T” napi nettó eszközértékét elosztja a „T-2” napon forgalomban lévő Befektetési jegyek számával. Az Alap nettó eszközértéke naponta minden banki munkanapra kerül kiszámításra, melyet az Alapkezelő weboldalán (editusalapkezelő.hu) közzé tesz a Befektetők számára elérhető módon.

Az Alap nettó eszközértéke az Alap tulajdonában lévő eszközök (ingatlanok, értékpapírok, lekötött és látra szóló bankbetétek összege, stb.), és az Alapot terhelő kötelezettségeknek és az Alapot illető követeléseknek az egyenlege alapján kerül meghatározásra. Az Alap portfóliójában szereplő ingatlanok forgalmi értéke legalább 6 havonta, az építés alatt álló ingatlanok értéke legalább 3 havonta kerül megállapításra. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alapot terhelő folyamatos teljesítésekből származó kötelezettségek, illetve a folyamatos teljesítésekből származó követelések naponta, időarányosan költségként illetve bevételként terhelődjének az Alapra.

VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap
Előzetes kiegészítő melléklet a 2020. december 31-én végződő évre

A befektetési jegyek forgalmazásának alakulása alapítástól:

Értéknap	mennyiség db	Árfolyamérték	arány
2017.11.23	17	1 700 000	30,59%
2017.12.27	20	1 990 150,51	35,81%
2018.01.17	1	99 263,39	1,79%
2018.04.06	18	1 768 642,56	31,82%
Összesen	56	5 558 056,46	100,00%

Befektetési jegy visszavásárlás történt az üzleti év folyamán 55db, 5 500 000 EUR értékben.

3.5 Céltartalékok

Az Alap 242 370 EUR céltartalékot képzett előző évben, mely az Alap tulajdonában lévő ingatlan (1138 Budapest, Váci út 188. helyrajzi száma: 25958/5. hrsz) vásárlása során NAV által megállapított és kivetett visszerthes vagyónátruházási illeték mértékének vitatása miatt került képzésre. Tekintve, hogy az illeték az ingatlan bekerülési értékének részét képezi, a vitatott illetékmértékre jutó értékcsökkenés került céltartalékként kimutatásra. A 2019. évben képzett céltartalék 242 370 EUR, a tárgyévben feloldásra került, az ingatlan eladásának tekintetében.

A céltartalék 2020 júniusában került feloldásra a per lezárásával egyetemlegesen.

3.6 Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek	2019.12.31	2020.12.31
Banki hitel – Gránit Bank Zrt.	9 530 437	0
Kapott kölcsön - Central Finance Zrt.	0	0
Összesen	9 530 437	0

Rövid lejáratú kötelezettségek	2019.12.31	2020.12.31
Szállítók	367 958	886
Illeték kötelezettség	0	0
Különadó kötelezettség	1 668	0
Egyéb rövid lejáratú - kapcsolt IC	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	0	506
Letét, óvadék	0	0
Összesen	369 626	1 392

3.7 Passzív időbeli elhatárolások

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2019.12.31	2020.12.31
Ingatlan bérleti és üzemeltetési díj	5 905	0
Ügyvédi díj	5 099	0
Felügyeleti díj	0	0
Letétkezelési díj	12 888	89
Közüzemi díjak	28 924	0
Könyvvizsgálati díj	1 513	1 369
Könyvelési zárási díj	605	137
Hitelkamat előírás	0	0
Összesen	54 934	1 595

4 Eredménykimutatás

4.1 Értékesítés nettó árbevétele

Értékesítés nettó árbevétele	2019.12.31	2020.12.31
Iroda bérbeadás árbevétele	1 818 807	1 308
Parkoló bérbeadás árbevétele	69 823	47
Raktár bérbeadás árbevétele	51 256	35
Terület bérbeadás árbevétele	50 126	28
Üzemeltetési díj árbevétele	623 533	604
Áramfogyasztás továbbszámlázás	226 384	-12 140
Összesen	2 839 928	-10 118

4.2 Egyéb bevételek

Egyéb bevételek	2019.12.31	2020.12.31
Értékesített ingatlan eladási ára	33 340 000	0
Kapott kártérítés	208 243	1 077
Különféle egyéb bevételek	70 147	242 371
Összesen	33 618 390	243 448

4.3 Működési költségek

Működési költségek	2019.12.31	2020.12.31
Fűtőanyag költség	57 560	-109
Villamosenergia díj	229 758	12 500
Víz	6 232	-601
Karbantartási anyagktg.	0	0
Irodaház karbantartás	115 992	0
Hulladékgazdálkodás	5 694	0
Facility management fee (Ingatlan üzemeltetés)	268 676	0
Property management fee (Ingatlankezelés)	53 104	0
Üzemeltetési díj (meder-V188)	2 792	0
Számviteli Szolgáltatás	3 970	9 837
Könyvvizsgálati költségek	1 490	0
Tanácsadás	478 535	0
Ügyvédi díj	31 847	7 780
Management díj	0	0
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	3 568	0
Csatorna díj	2 432	0
Kezelési díj	125 195	68 953
Hat-i igazg-i, szolg-i díjak, illetékek	6 164	6 831
Átutalási bankköltség	9 675	0

VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap
Előzetes kiegészítő melléklet a 2020. december 31-én végződő évre

Működési költségek	2019.12.31	2020.12.31
Számlavezetési díj	0	0
Folyósítási jutalék	0	0
Letétkezelési díj	6 965	0
Szakértői díjak	3 624 634	0
KELLER	0	0
Vagyonbiztosítás	3 565	0
Különféle egyéb költségek	0	1 718
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	705 665	0
Értékelési díj	0	0
Összesen	5 743 513	106 909

4.4 Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások	2019.12.31	2020.12.31
ISIN Díj	0	0
Különadó	6 007	1 953
Építményadó	115 987	0
Illeték	0	223 714
Kötbér, késedelmi kamat	29	8 693
Egyéb ráfordítás	171	1
Céltartalék képzés	0	0
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök KSZÉ	16 754 532	0
Összesen	16 876 726	234 361

4.5 Pénzügyi műveletek bevétele

Pénzügyi műveletek bevételeit az Alap 218 655 EUR összegben számolt el a tárgyévben.

4.6 Pénzügyi műveletek ráfordítása

Pénzügyi műveletek ráfordítását az Alap 166 699 EUR összegben számolt el az üzleti év folyamán.

4.7 Fizetett, fizetendő hozamok

Hozamfizetésre az alábbi dátumokkal, és összegekkel került sor az üzleti év folyamán.

2020.01.16. 1.950.312 EUR

2020.02.06. 741.818 EUR

2020.03.03. 2.398.718 EUR

Az Alap a befektetéseinek elért nyeresége után 5 090 848 EUR hozamot fizet. 55 db befektetési jegy került visszaváltásra.

Az Alap Saját tőkéjének megóvására, és minimum hozam fizetésére nem tesz ígéretet.

5 Portfólió jelentés

	Alap neve, lajstromszáma:				VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap, 1221-30	
	Alapkezelő neve:				Editus Befektetési Alapkezelő Zrt.	
	Letétkezelő neve:				Erste Bank Hungary Zrt.	
	NEÉ számítás típusa:				Napi	
					Tárgynap (T-2):	2020.12.23
					Saját tőke EUR:	25 247 856
					Egy jegyre jutó NEÉ EUR:	25247855,89
					Darabszám:	1
A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:					adatok EUR-ban	
I.	KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)
I/1. :	Hitelállomány (összes)			Hitelező	Futamidő	
	Ingyenfinanszírozási hitel		Gránit Bank	10 év	0	0,00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:				6 951 098	100,00%
	Alapkezelői díj miatt				37 492,00	0,54%
	Letétkezelői díj miatt				27 418,00	0,39%
	Ingatlanértékelő díja miatt				0	0,00%
	Közzétételi költség miatt				0	0,00%
	Költségmentesen elszámolt egyéb tétel miatt				220 141,00	3,17%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				6 666 047,00	95,90%
I/3.	Céltartalékok				0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				0	0,00%
	Kötelezettségek összesen:				6 951 098	100,00%
II.	ESZKÖZÖK					

VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap
Előzetes kiegészítő melléklet a 2020. december 31-én végződő évre

II/1.	Folyószámla, készpénz:				23 901 837,00	74,23%
II/2	Egyéb követelés:				8 297 116	25,77%
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:	Megneveztetés	Devizanevezmény	Névérték	0	0,00%
II/5.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Beszerzési ár	0	0,00%
II.5.1	Ingatlanok					0,00%
II.5.2	Építés alatt álló ingatlanok				0	0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:				0	0,00%
	Eszközök összesen:				32 198 953	100,00%

6 Mutatószámok

	Bázis évre 2019.12.31	Tárgy évre 2020.12.31
Befektetett eszközök aránya = <i>Befektetett eszközök</i> <i>Összes eszköz</i>	0,00%	0,00%
Forgóeszközök aránya = <i>Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolás</i> <i>Összes eszköz</i>	100%	100%
Tőkeerősség (saját tőke aránya) = <i>Saját tőke</i> <i>Mérleg főösszege</i>	51,22%	76,87%
Tárgyévi eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva = <i>Tárgyévi eredmény</i> <i>Saját tőke</i>	54,12%	nem értelmezhető
Kötelezettségek aránya = <i>Kötelezettségek</i> <i>Mérleg főösszeg</i>	47,36%	1,66%
Befektetett eszközök fedezete = <i>Saját tőke</i> <i>Befektetett eszközök</i>	0,00%	0,00%
Forgótőke, saját tőke aránya = <i>Forgóeszközök</i> <i>Saját tőke</i>	192,75%	130,09%
Likviditási mutató = <i>Forgóeszközök</i> <i>Rövid lejáratú kötelezettségek</i>	55,83	60,07
Bevétel arányos tárgyévi eredmény = <i>Tárgyévi eredmény</i> <i>Összes bevétel</i>	15,89%	nem értelmezhető
Eszköz arányos jövedelmezőség = <i>Tárgyévi eredmény</i> <i>Eszközök összesen</i>	27,72%	nem értelmezhető

7 Cash Flow Kimutatás

Tényező		2019.12.31	2020.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Működési cash flow)		5 756 167	1 315 484
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	±	11 208 113	- 45 218
2. Elszámolt amortizáció	+	705 665	-
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	-	-
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	±	-	-
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	±	238 821,00	-242371
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	±	- 16 585 468	-
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	±	-	-
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	±	-	-
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	±	- 1 329 441	1 758 855
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	±	- 640 622	- 368 233
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	±	-	-
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-	- 265 315	266 438
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-	- 165 072	- 53 339
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Befektetési cash flow)		33 912 991	10 118
14. Ingatlanok beszerzése -	-	- 2 266 937	-
15. Ingatlanok eladása +	+	33 340 000	-
16. Befolyt bérleti díjak +	+	2 839 928	10 118
17. Értékpapírok beszerzése -	-	-	-
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	-	-	-
19. Kapott hozamok +	-	-	-
III. Pénzügyi műv. szárm. pénzeszközváltozás (Finanszírozási cash flow)		- 8 947 535	- 20 121 285
20. Befektetési jegy kibocsátás +	+	-	-
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	+	-	-
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	+	-	- 5 500 000
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	+	- 7 990 633	- 5 090 848
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	+	-	-
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-	- 694 445,00	- 9 530 437
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-	- 262 457	-
IV. Pénzeszközök változása (± I ± II ± III)	±	18 132 137	- 18 795 683

Budapest, 2021. május 27.

.....
a vállalkozás vezetője