

EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.

Editus II Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja

Kiegészítő melléklet

2020.12.31.

Kelt: Budapest 2021.05.05.

1. Általános információk a beszámolóhoz

1.1. Bemutató

Az Alap teljes neve:	Editus II Ingatlanalap Westfalia Részalapja (Részlap)
MNB engedélyszáma:	H-KE-III-205/2019.
Lajstromozási száma:	1222-39-1
MNB nyilvántartásba vétel kelte:	2019.04.09.
Az Alap kezelője:	EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1051 Budapest, Hercegprímás utca 12.
Mérleg fordulónapja:	2020.12.31
Mérleg készítés időpontja:	2021.04.30.
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 (kamara 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 Részalappal rendelkezik. A Részalap neve: Editus II. Ingatlanalap Westfalia Részalapja nyilvántartási száma 1222-39-1

Az Alap elsődleges célja az Alap 1/1 arányú bejegyzett ingatlan-nyilvántartási tulajdonát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala Budapest, XIII. kerület belterület 28140 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

Az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja Portfóliójaként elsődlegesen a Westfalia Ingatlan megszerzése a cél, majd ezt követően ezen Westfalia Ingatlanon a társasházi lakóépület-projekt megvalósítása. Nem zárható ki, hogy az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja az előbbieken túl további befektetést valósítson meg, ugyanakkor az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja nem törekszik a diverzifikációra.

A Westfalia Ingatlan jelenleg egy építési telek, amelyen egy előreláthatólag 355 lakásos társasházi lakóépület felépítése tervezett a hozzá kapcsolódó előreláthatólag 359 mélygarázs hellyel, valamint előreláthatólag 200 db tárolóval.

Az Részlap 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 ingatlanalapnak az Részalap tulajdonában álló, eladási célra vásárolt - rendeltetészerűen 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 a Részalap értékhelyesbítést 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 a Részalap a soft költségek piaci értékét külön értékbecslésben becsülteti fel, hogy meghatározza a teljes, valós projekt-elidegenítési értéket, mely az értékhelyesbítés 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 II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja a tárgyidőszakban nem élt.

3.2. Mérlegen kívüli tételek

Egyéb lényeges mérlegen kívüli tételek

Az Részalap 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 Részalap befektetett eszközzel nem rendelkezett.

Befektetett pénzügyi eszközök

Az Részalap a fordulónapon befektetett pénzügyi eszközökkel nem rendelkezett.

3.3.2. Forgóeszközök

Készletek

Az Részalap a tárgyidőszakban elkezdte a Westfalia projekt keretében kialakítandó 62 lakásos társasház kivitelezését, mellyel kapcsolatban minden, az építkezéshez kapcsolódó ráfordítást a készletek közt számolt el. A készletek fordulónapi értéke: 2.025.000 eFt, amelyből építés alatt álló ingatlanhoz kapcsolódóan értékhelyesbítés értéke 470.838 eFt, építés alatt álló ingatlan értéke 1.554.162 eFt.

Követelések alakulása

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

Követelések értékelése

Jogcím	Eredeti érték	Könyvszerinti érték	Tárgyidőszaki értékvesztés		Halmazott értékvesztés
			elszámolás	visszaírás	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	-	-	-	-	-
Szolgáltatásra adott előleg	4 345	4 345	-	-	-
Áfa követelés	51 048	51 048	-	-	-
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-	-	-
Váltókövetelések	-	-	-	-	-
Egyéb követelések	77 242	77 242	-	-	-
Követelések összesen	132 635	132 635	-	-	-

Pénzeszközök

Az Alap részalapjának bankszámláinak egyenlege fordulónapon: 391 488 eFt.

A Részalap pénztárral nem rendelkezik.

3.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

A Részalap a 2020-as évben 876 eFt aktív időbeli elhatárolást képzett biztosításhoz kapcsolódóan.

3.4. Források

3.4.1. Saját tőke

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

A kibocsátott befektetési jegyek névértéke 1 Ft.

Fordulónapon a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma: 554.304.358 db

A tőkenövekmény a tavalyi eredményt (-47 287 eFt), a tárgyévi eredményt, amelynek összege 290 eFt és a készletekre elszámolt értékhelyesbítést 470 837 eFt tartalmazza. A kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbségének összege fordulónapon 0 eFt.

3.4.2 Céltartalékok

A Részalap 2020. évben céltartalékot nem képzett.

3.4.3. Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Részalap a Budapest Bank által adott beruházási hitelét a hosszú lejáratú kötelezettségek közt mutatja ki.

Jogcím	Összeg	e Ft
Beruházási Hitel Budapest Bank		859 069
Összesen:		859 069

A hitel 5 éven belüli lejáratú kötelezettség, a hitelszerződés szerint a hitel lejáratára 2022.07.31.

A hitel biztosítéka Óvadék, Forgalmesatornázás, Ingatlanon alapított jelzálogjog, Beszedési megbízás, Vagyonbiztosítás és Követelésen alapított zálogjog.

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

A Részalap a rövid lejáratú kötelezettségei közt a következő tételeket mutatja ki:

Jogcím	Összeg	e Ft
Kapott előlegek		368 709
Hitel kamat		28 664
Szállítók		31 213
Különadó		125
Kapott kölcsönök		260 305
Jóteljesítési garanciák		23 042
Összesen:		712 058

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 alábbi:

Jogcím	Előző időszak	Tárgyidőszak
Könyvelési díj	345	238
Könyvvizsgálat	490	490
Jogi szolgáltatás	121	0
Alapkezelési díj	800	0
Futár	5	0
Letétkezelési díj	183	0
Összesen:	1 944	728

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Bevételek alakulása és megoszlása

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	e Ft	%	e Ft	%
Árbevétel	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb bevételek	2	100,00%	59 913	100,00%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0,00%	0	0,00%
Bevételek összesen	2	100%	59 913	100%

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

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei	Összeg	
	e Ft	%
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	

Működési költségek alábbiak szerint alakultak:

Működési költségek alakulása és megoszlása

Működési költségek	Előző év		Tárgyév	
	e Ft	%	e Ft	%
Alapkezelői díj	7 760	16,49%	9 600	16,65%
Futár	122	0,26%	29	0,05%
Könyvelés könyvvizsgálat	1 640	3,49%	1 770	3,07%
Tanácsadás	4 123	8,76%	3 297	5,72%
Letétkezelési díj	935	1,98%	2 653	4,6%
Marketing költségek	30 691	65,22%	7 499	13%

Hatósági díjak, illetékek	70	0,15%	471	0,82%
Bankktg	1 619	3,44%	1 941	3,37%
Vagyonbiztosítás	0	0%	1 483	2,57%
Egyéb	93	0,20%	925	1,6%
Értékesítési költségek	5	0,01%	27 995	48,55%
Összesen	47 058	100%	57 664	100%

A Részalapnál 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	e Ft
Építményadó	492	
Késedelmi kamatok	1 024	
Kerekítési különbözet	1	
Befektetési alapok különadója	442	
Összesen	1 959	

5. Egyéb kiegészítések

Az Részalap tárcájában egy a 28140-es helyrajzi számon található építés alatt álló ingatlan szerepel mely 2020.12.31-es bekerülési értéke 1.554.162 eFt. Az Részalap 2020. évben határidős, opciós, swap, értékpapír kölcsönzési, illetve óvadéki REPO ügyleteket nem számolt el.

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

A Részalap a következő a Részalap javára kapott, illetve terhére adott fedezeteket, biztosítékokat, óvadékokat, garancia- és kezességvállalásokat tartja nyilván:

- Kivitelezők felé fennálló jóteljesítési garanciák

Mérlegfordulónapot követően olyan jelentős esemény, amely a 2020.évi beszámolóra hatással lett volna, nem történt.

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 II Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja/1222-39-1		
Alapkezelő neve:				Editus Befektetési Alapkezelő Zrt.		
Letétkezelő neve:				Erste Bank Hungary Zrt.		
NEÉ számítás típusa:				Napi		
Tárgynap (T):				2020.12.31		
Saját tőke Ft-ban*:				999 402 830		
Egy jegyre jutó NEÉ:				1,802986		
Darabszám:				554 304 358		
A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:				adatok eFt-ban		
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)	
I/1. :	Hitelállomány (összes)		Hitelező	Futamidő	1 127 812	48,70%
	Beruházási Hitel		Budapest Bank	1 év	785 810	33,93%
	Áfa Hitel		Budapest Bank	1 év	73 259	3,16%
	Hitel		LP1-3 Kft.	1 év	268 743	11,61%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			1 187 852	51,30%	
	Alapkezelői díj miatt			800	0,03%	
	Letétkezelői díj miatt			201	0,03%	
	Ingatlanértékelő díja miatt			201	0,01%	
	Közzétételi költség miatt			0	0,00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			0	0,10%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			1 186 851	51,26%	

I/3.	Céltartalékok			0	0,00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			0	0,00%	
	Kötelezettségek összesen:			2 315 664	100,00%	
II.	ESZKÖZÖK					
II/1.	Folyószámla, készpénz:			391 488	11,81%	
II/2	Egyéb követelés:			1 060 579	31,99%	
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	1 863 000	56,20%
II.5.1.	Ingatlanok				0,00%	
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok			1 863 000	56,20%	
	1134 Budapest Lőportál utca 1.		28140	1 664 000	1 863 000	56,20%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:				0,00%	
	Eszközök összesen:			3 315 067	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.

Cash flow-kimutatás

A tétel megnevezése		2019.12.31	2020.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)	-672 535	-609 655
1.	Tárgyévi eredmény	+,- 47 287	290
2.	Elszámolt amortizáció	+ 0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+ 0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	+,- 392 669	78 168
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	0
9.	Forgóeszközök állományváltozása	+,- -1 567 932	-589 703
10.	Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,- 548 071	-96 318
11.	Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,- 0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+,- 0	-876
13.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+,- 1 944	-1 216
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)	1 287 629	386 049
20.	Befektetési jegy kibocsátás	+ 0	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	- 554 304	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlás	- 0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	- 0	0
24.	Hitel és kölcsön felvétele	+ 733 325	386 049
25.	Hitel és kölcsön törlesztése	- 0	0
26.	Hitel és kölcsön után fizetett kamat	- 0	0
IV.	Pénzeszközök változása (+,-I. +,-II. +,-III. sorok)	+,- 615 094	-223 606