

EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.

Editus Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja

Kiegészítő melléklet

2021.12.31.

Kelt: Budapest 2022.05.24.

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:	2021.12.31.
Mérleg készítés időpontja:	2022.05.24.
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 gépkocsibeállók helyek, 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 előirt 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 2021.12.31-én az Alap 9.298 eFt befektetett eszközzel rendelkezett.

Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alap a fordulónapon befektetett pénzügyi eszközökkel nem rendelkezett.

3.3.2. Forgóeszközök

Készletek

Az Alap a korábbi években 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: 17.600.000 eFt, amelyből építés alatt álló ingatlanhoz kapcsolódóan készletekre adott előleg értéke 0 eFt, építés alatt álló ingatlan értéke 16.251.877 eFt. Az Alap 2021-ben 1.348.123 eFt értékhelyesbítést számolt el a készletek közt kimutatott Társasházra vonatkozóan. Az értékhelyesbítés alapját a Laczi Tamás által készített 2021.12.29.-én készített értébecslés biztosította (13. 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		Halmozott értékvesztés
			elszámolás	visszaírás	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	425	425	-	-	-
Fedezetkezelőnek átadott garanciák és előlegek	1 271 552	1 271 552	-	-	-
Áfa követelés	-	-	-	-	-
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-	-	-
Váltókövetelések	-	-	-	-	-
Egyéb követelések	29 524	29 524	-	-	-
Követelések összesen	1 301 501	1 301 501	-	-	-

Pénzeszközök

Az Alap részalapjának bankszámláinak egyenlege fordulónapon: 6.375.886 e Ft.

A Részalap pénztárral nem rendelkezik.

3.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alap a 2021-es évvel kapcsolatban aktív időbeli elhatárolást 2.270 eFt összegben 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: 2 061 498 118 db

A tőkenövekmény a tárgyévi eredményt, amelynek összege 453.316 eFt és a kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbötét tartalmazza. A kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbötének összege fordulónapon -39.498 eFt. Értékelési tartalék 1.348.123 eFt.

3.4.2 Céltartalékok

Az Alap 2021. 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
Áfa hitel	34 729
Beruházási hitel	13 179 974
Rendelkezésre tartási díj	196
Vevői előlegek	6 222 609
Szállítók	878 402
Adók	63 460
Negatív egyenlegű bankok	25
Kapott kölcsönök	1 510 356
Jóteljesítési garanciák	829 489
Összesen:	22 719 240

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	340	-
Könyvvizsgálati díj	1 400	1 442
Tovább számlázott közüzem	35	1 266
Marketing	689	292
Őrzés	-	-
Műszaki ellenőrzés	-	20 331
Management díj	10 000	-
Futár	18	-
Letétkezelési díj	524	-
Adminisztrációs díj	3	522
Előkészítési ktg	-	-
Értékesítési díj	29 411	19 685
Fejlesztési díjak	-	15 000
Jogi szolgáltatások	1 200	2 976
Kivitelezés	27 236	2 199
Tanácsadás	-	1 216
Infrastruktúra kialakítási ktg.	-	1 642
Kamatok	-	9 076
Egyéb	-	9
Összesen:	70 856	75 656

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Bevételek alakulása és megoszlása

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	e Ft	%	e Ft	%
Árbevétel	190	0,76%	27 351	3,55%
Egyéb bevételek	2	0,01%	717 567	93,01%
Pénzügyi műveletek bevételei	24 904	99,23%	26 536	3,44%
Bevételek összesen	25 096	100%	771 454	100%

Az Alapnál 2021. évben a pénzügyi ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

e Ft	
Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei	Összeg
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	35
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	62 814

Működési költségek alábbiak szerint alakultak:

Működési költségek alakulása és megoszlása

Működési költségek	Előző év		Tárgyév	
	e Ft	%	e Ft	%
Alapkezelői díj	24 000	14,84%	24 000	20,65%
Futár	-	0,00%	430	0,37%
Könyvelés könyvvizsgálat	7 644	4,73%	4 524	3,89%
Tanácsadás	920	0,57%	4 046	3,48%
Letétkezelési díj	-	0,00%	1 535	1,32%
Marketing költségek	52 401	32,41%	55 968	48,16%
Hatósági díjak, illetékek	409	0,25%	327	0,28%
Bankktg	2 624	1,62%	696	0,60%
Érték csökkenés	-	0,00%	1094	0,94%
egyéb	6 816	4,22%	3 912	3,37%
Értékesítési költségek	66 879	41,36%	19 685	16,94%
Összesen	161 693	100%	116 217	100%

Az Alapnál 2021. évben nem történt rendkívüli esemény.

Egyéb ráfordítások jelentős tételei

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

e Ft	
Tétel tartalma	Összeg
Építményadó	5 832
Bírságok kötbérek	4 162
Véglegesen adott támogatás Önkormányzatnak	101 353

Befektetési alapok különadója	374
Összesen	111 721

5. Egyéb kiegészítések

Az Ingatlanalap tárcájában egy a 25880/3-as helyrajzi számon található építés alatt álló ingatlan szerepel, mely 2021.12.31-es bekerülési értéke 16.251.877 eFt, az ingatlan piaci értéke 2020.12.31-én 17.600.000 eFt.

Az Alap 2021. 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 15 000 000 000 HUF jogosultja a TakaréK Kereskedelmi 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 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.

Mérlegfordulónapot követő jelentős események:

A mérleg fordulónapját követően bekövetkezett lényeges - a tényleges körülmények megismeréséhez figyelembe veendő – esemény, hogy a Synergy Construction Hungary Kft., mint a projekt generálkivitelezője kártérítésre vonatkozó bírósági keresetet adott be 2021. januárjában. Az Alapkezelő az Alap nevében ellenkérelmet terjesztett elő. Az eljárás az éves beszámoló készítésekor még folyamatban van. Azonban az Alap kezelője úgy véli, hogy a fent leírt esemény a 2021. évi éves beszámolóra nincsen hatással, az Alapkezelő jelen ismeretei szerint veszteségre az ügyből nem számít, ezért értékvesztés vagy céltartalék képzése nem indokolt.

Az Alap kezelője felmérte a fordulónap utáni ukrán-orsz háborús helyzetnek az Alap vagyoni és pénzügyi helyzetére, likviditására, működésére, illetve a vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatását. Véleményünk szerint a kialakult piaci körülményeknek az Alap éves beszámolóban bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetére, valamint működésére nincs közvetlen hatása, a vállalkozás folytatásának elve az Alapnál nem sérül.

6. Portfólió jelentés

Alapadatok:

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 nettó eszközérték számítás

Tárgynap (T):		2021.12.31
Saját tőke:		2.281.581.593 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:		1,106759
Darabszám:		2 061 498 118 db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				Ft	
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)
I/1. :	Hitelállomány (összes)	Hitelező	Futamidő	14.753.109.116	48,68
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			15.554.792.371	51,32
	Alapkezelői díj miatt			2.000.000	0,01
	Letétkezelői díj miatt			75.516	0,00
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0,00
	Közzétételi ktg. miatt			0	0,00
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			9.544.483	0,03
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			15.543.172.372	51,28
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			0	0,00

		Kötelezettségek összesen:		30.307.901.487	100,00
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/ Forgalmi érték	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:	Erste Bank		6.375.880.630	19,56
II/2	Egyéb követelés:			8.613.602.450	26,43
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő		
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:			0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:			0	
II/4.	Értékpapírok:	Megnev.	Devizanem	Névérték	
				0	0,00
II/5.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Beszerzési ár	
II.5.1.	Ingatlanok				
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				
				17.600.000.000	54,01
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:				
				0	0,00
		Eszközök összesen:		32.589.483.080	100,00

A portfólió jelentés a 2021. december 31-i adatokból az Alapkezelő által 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

A tétel megnevezése		2020	2021
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)	-5 084 039	349 615
	1. Tárgyévi eredmény	+,- -915 985	453 316
	2. Elszámolt amortizáció	+ 9	1 094
	3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+ 711 236	-711 236
	4. Elszámolt értékelési különbözet	+,- 0	1 348 123
	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	+,- -329	-10 072
	9. Forgóeszközök állományváltozása	+,- -5 175 863	-4 347 661
	10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,- 5 933 959	3 613 521
	11. Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,- -5 499 261	0
	12. Aktív időbeli elhatárolások változása	+,- 0	-2 270
	13. Passzív időbeli elhatárolások változása	+,- -137 805	4 800
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)	5 592 589	3 332 481
	20. Befektetési jegy kibocsátás	+ 0	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	+ 5 592 589	3 580 459
	25. Hitel és kölcsön törlesztése	- 0	-247 978
	26. Hitel és kölcsön után fizetett kamat	- 0	0
IV.	Pénzeszközök változása (+,-I. +,-II. +,-III. sorok)	508 550	3 682 096