

EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.

# **Greenhall Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap**

## **Kiegészítő melléklet**

2021.12.31.

Kelt: Budapest 2022.04.26.

## **1. Általános információk a beszámolóhoz**

### **1.1. Bemutató**

Az Alap teljes neve:	Greenhall Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap
MNB engedélyszáma:	H-KE-III-598/2021
Lajstromozási száma:	1222-55
MNB nyilvántartásba vétel kelte:	2021.10.07.
A befektetési alap futamideje:	2021.10.07-2035.12.31-ig
Az Alap kezelője:	EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1051 Budapest, Hercegprímás utca 12.
Mérleg fordulónapja:	2021.12.31
Mérleg készítés időpontja:	2022.02.07.
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) Tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj: 800.000 Ft + ÁFA

Az éves beszámolót aláíró személyek: Kornis Gábor és Kiszely Ada

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.

Az Alap elsődleges célja ingatlanok és ingatlantársaságok megszerzése és hasznosítása. Az Alapkezelő az ingatlanok és ingatlantársaságok Alap nevében történő megszerzésével arra törekszik, hogy az Alap vagyontát magas kockázatú és magas jövedelmezőségű vagy nagy jövedelemtermelő képességű, az adott régió belül előnyös elhelyezkedéssel és magas várható értéknövekedéssel bíró ingatlanokba vagy ilyen ingatlanokat tulajdonló társaságokba fektesse. Az Alap portfóliójában a magyar ingatlanpiacon elérhető ingatlanok szerepelnek.

### **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: Ossik Attila; 2730 Albertirsa, Szövetség utca 24.; MK 206675

## **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**

Az Alap a vásárolt készleteiről folyamatos mennyiségi és értéknyilvántartást nem vezet, a beszerzéseket anyagköltséggként, illetve ELÁBÉ-ként elszámolja, az év végi készletértéket leltározással állapítja meg. Saját előállítású készlete nincs.

## **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 a Greenhall Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap 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 a 1036 Budapest Lajos utca ( Hrsz. 17970/3) irodaház és hozzá tartozó telek, befektetett eszközökkel rendelkezett. Az ingatlan bérbeadási célú ingatlan.

#### **Befektetett pénzügyi eszközök**

Az Alap a fordulónapon befektetett pénzügyi eszközökkel nem rendelkezett.

#### **3.3.2. Forgóeszközök**

##### **Készletek**

Az Alap 2021.12.31-én készlettel nem rendelkezett.

## Követelések alakulása

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

### Követelések értékelése

e Ft

Jogcím	Eredeti érték	Könyvszerinti érték	Tárgyidőszaki értékvesztés		Halmozott értékvesztés
			elszámolás	visszaírás	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	207.555	207.555	-	-	-
Szolgáltatásra adott előleg	46	46	-	-	-
Áfa követelés	-	-	-	-	-
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-	-	-
Váltókövetelések	-	-	-	-	-
Egyéb követelések	767	767	-	-	-
<b>Követelések összesen</b>	<b>208.368</b>	<b>208.368</b>	-	-	-

## Pénzeszközök

Az Alap bankszámláinak egyenlege fordulónapon: 189.745 eFt.

Az Alap pénztárral nem rendelkezik.

### 3.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások mérlegfordulónapi értéke 7.544 ezer Ft, melyből a bevételek aktív időbeli elhatárolásának értéke 6.784 ezer Ft, a költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának értéke pedig 760 ezer Ft.

## 3.4. Források

### 3.4.1. Saját tőke

Az Alap saját tőkéje indulótőkéből és a trágévi eredményből áll:

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: 2.396.000.000 db

### 3.4.2 Céltartalékok

Az Alap 2021. évben céltartalékot nem képzett.

### 3.4.3. Kötelezettségek

#### Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak 2021. évben hosszú lejáratú kötelezettsége nem keletkezett.

#### Rövid lejáratú kötelezettségek

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

Jogcím	Összeg	e Ft
Szállítók		29.142
Szja		2
Szocho		2
Különadó		291
NAV pótlék		1
Áfa		33.474
Egyéb		244
<b>Összesen:</b>		<b>63.156</b>

#### 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

A passzív időbeli elhatárolások mérlegértéke a fordulónapon 171.602 ezer Ft, melyből a bevételek passzív időbeli elhatárolásának értéke 158.603 ezer Ft, a költségek ráfordítások passzív időbeli elhatárolásának értéke pedig 12.999 ezer Ft. A költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolásának jelentős tételeit az alábbi táblázat szemlélteti.

Jogcím	Előző időszak	Tárgyidőszak	e Ft
Könyvelési díj	0		80
Áram díj	0		1.386
Üzemeltetési díj	0		280
Alapkezelési díj	0		2.045
Távhő díj	0		2.050
Letétkezelési díj	0		534
Örző-védő díj	0		3.700
Takarítási díj	0		2.924
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>		<b>12.999</b>

#### 4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

##### Bevételek alakulása és megoszlása

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	e Ft	%	e Ft	%
Árbevétel	0	0,00%	243.872	100,00%
Egyéb bevételek	0	0,00%	1	0,00%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0,00%	0	0,00%
<b>Bevételek összesen</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>243.873</b>	<b>100%</b>

Az Alapnál 2021. 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	%
Áram, Gáz, vízdíj	0	0,00%	5 673	6,91%
Tisztítószer	0	0,00%	1 654	2,01%
Karbantartási költségek	0	0,00%	17 944	21,85%
Telefondíj, internet	0	0,00%	1 380	1,68%
Könyvelés, könyvvizsgálat	0	0,00%	1 480	1,80%
Üzemeltetési díj	0	0,00%	11 875	14,46%
Távhő díj	0	0,00%	9 467	11,53%
Vagyonvédelem	0	0,00%	7 400	9,01%
Takarítás	0	0,00%	8 969	10,92%
Alapkezelési díj	0	0,00%	5 667	6,90%
Letétkezelési díj	0	0,00%	699	0,85%
Egyéb	0	0,00%	367	0,45%
Értékcsökkenési leírás	0	0,00%	9 561	11,64%
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>82 136</b>	<b>100%</b>

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:

Tétel tartalma	Összeg	e Ft
Késedelmi kamatok		1
Befektetési alapok különadója		290
Összesen		<b>291</b>

### **5. Egyéb kiegészítések**

Az Alap tárcájában egy 3830 m<sup>2</sup>-es telek és hozzátartozó 5997 m<sup>2</sup>+4573 m<sup>2</sup> irodaház van, ami a 1036 Budapest, Lajos utca (Hrsz. 17970/3) alatt található.

2021.12.31-es bekerülési értéke 2.369.000 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.

Koronavírus járvány:

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.

Mérlegfordulónap utáni események:

Az Alapkezelő vezetése felmérte a fordulónap utáni ukrán-orosz 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

	Alap neve, lajstromszáma:			Greenhall Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap (1222-55)	
	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 Ft-ban*:	2.522.449.985 Ft
				Egy jegyre jutó NEE:	1,052775
				Darabszám:	2.396.000.000 db
	<i>A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:</i>			adatok eFt-ban	
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>Összeg/Érték</b>	<b>(%)</b>
I/1.	Hitelállomány (összes)	Hitelező	Futamidő	0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			261.153.734	100,00
	Alapkezelői díj miatt			2.044.798	0,78
	Letétkezelői díj miatt			468.955	0,18
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0,00
	Közzétételi költség miatt			0	0,00
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			1.216.378	0,47
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			257.423.603	98,57
I/3.	Céltartalékok			0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			0	0,00%
	<b>Kötelezettségek összesen:</b>			<b>261.153.734</b>	<b>100,00%</b>



II.	ESZKÖZÖK				Összeg/ Forgalmi érték	(%)
II/1 .	Folyószámla, készpénz:	Erste Bank			189.743.620	6,82
II/2	Egyéb követelés:				197.860.099	7,11
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		
II.5 .1.	Ingatlanok		17970/3		2.396.000.000	86,08
II/6 .	Aktív időbeli elhatárolások:					
	<b>Eszközök összesen:</b>				<b>2.783.603.719</b>	<b>100,00%</b>

\*A portfóliójelentés a T napos elszámolásnak megfelelően a 2022. január 03-án Alapkezelő által, 2021.12.31-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		2020.12.31	2021.12.31
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>-2 386 439</b>
	1. Tárgyévi eredmény	+,-	0
	2. Elszámolt amortizáció	+	0
	3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	0
	4. Elszámolt értékelési különbözet	+,-	0
	5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+,-	0
	6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	+,-	0
	7. Értékpapír befektetések értékesítésének eredménye	+,-	0
	8. Befektetett eszközök állományváltozása	+,-	0
	9. Forgóeszközök állományváltozása	+,-	0
	10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,-	0
	11. Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,-	0
	12. Aktív időbeli elhatárolások változása	+,-	0
	13. Passzív időbeli elhatárolások változása	+,-	0
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14.-16. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>2 576 184</b>
	14. Ingatlanok Beszerzése	+	0
	15. Ingatlanok eladása	-	0
	16. Befolyt bérleti díjak	+	0
	17. Értékpapírok beszerzése	-	0
	18. Értékpapírok eladása beváltása	+	0
	19. Kapott hozamok	+	0
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-24. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	20. Befektetési jegy kibocsátás	+	0
	21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0
	22. Befektetési jegy visszavásárlás	-	0
	23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	0
	24. Hitel és kölcsön felvétele	+	0
	25. Hitel és kölcsön törlesztése	-	0
	26. Hitel és kölcsön után fizetett kamat	-	0
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (+,-I. +,-II. +,-III. sorok)</b>	<b>+,-</b>	<b>0</b>
			<b>189 745</b>