

EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.

Editus II Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja

Kiegészítő melléklet

2021.12.31.

Kelt: Budapest 2022.05.19.

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:	2021.12.31
Mérleg készítés időpontja:	2022.04.15.
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 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 2021.12.31-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 folytatta 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: 2.341.000 eFt, amelyből építés alatt álló ingatlanhoz kapcsolódóan értékvesztés értéke 270.245 eFt, építés alatt álló ingatlan értéke 2.611.245 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		Halmozott értékvesztés
			elszámolás	visszaírás	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	-	-	-	-	-
Szolgáltatásra adott előleg	25 143	25 143	-	-	-
Áfa követelés	3 619	3 619	-	-	-
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-	-	-
kaució	2 286	2 286	-	-	-
Fedezetkezelői elszámolások	462 072	462 072	-	-	-
Követelések összesen	493 120	493 120	-	-	-

Pénzeszközök

Az Alap részalapjának bankszámláinak egyenlege fordulónapon: 585.763 eFt.

A Részalap pénztárral nem rendelkezik.

3.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

A Részalap a 2021-es évben 684 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 az előző évek eredményét (-46.997 eFt), a tárgyévi eredményt, amelynek összege -302.967 eFt és a készletekre elszámolt értékhelyesbítést 0 eFt tartalmazza. A kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbségének összege fordulónapon 0 eFt.

A fentiek eredményeként az Alap saját tőkéje 2021. december 31-én 204.340 eFt, ami az Alap 554.304 eFt összegű induló tőkéje alá csökkent.

3.4.2 Céltartalékok

A Részalap 2021. évben céltartalékot nem képzett.

3.4.3. Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Részalap a Budapest Bank által adott beruházási hitelének éven túli részét a hosszú lejáratú kötelezettségek közt mutatja ki.

Jogcím	Összeg	e Ft
Beruházási Hitel Budapest Bank		0
Összesen:		0

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

A hitel biztosítéka Óvadék, Forgalomcsatornázás, 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
Vevői előlegek		586 134
Szállítók		21 197
Adók		114
Bank hitel rövid lejáratú része		1 968 105
Kapott kölcsönök		417 608
Jóteljesítési garanciák		106 975
Összesen:		3 100 133

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	e Ft	
	Előző időszak	Tárgyidőszak
Könyvelési díj	238	246
Könyvvizsgálat	490	505
Jogi szolgáltatás	0	1 428
Kivitelezési ktg	0	102 767
Értékesítési ktg	0	5 655
Közüzem és egyéb anyag ktg	0	857
Alapkezelési díj	0	-
Futár	0	-
Letétkezelési díj	0	-
Kamat	0	4 636
Összesen:	728	116 094

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	59 913	0,00%	11 753	100,00%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0,00%	0	0,00%
Bevételek összesen	59 913	100%	11 753	100%

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

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei	e FT	
	Összeg	
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellelű ráfordítások	0	
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	180	

Működési költségek alábbiak szerint alakultak:

Működési költségek alakulása és megoszlása

Működési költségek	Előző év		Tárgyév	
	e Ft	%	e Ft	%
Alapkezelői díj	9 600	16,65%	9 600	25,25%
Futár	29	0,05%	31	0,08%
Könyvelés könyvvizsgálat	1 770	3,07%	2 318	6,10%
Tanácsadás	3 297	5,72%	4 003	10,53%
Letétkezelési díj	2 653	4,60%	1 107	2,91%
Marketing költségek	7 499	13,00%	14 758	38,82%
Hatósági díjak, illetékek	471	0,82%	421	1,11%
Bankktg	1 941	3,37%	1 076	2,83%
Vagyonbiztosítás	1 483	2,57%	-	0,00%
egyéb	925	1,60%	83	0,22%
Értékesítési költségek	27 995	48,55%	4 621	12,15%
Összesen	57 663	100%	38 018	100%

A Részalapnál 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	e FT
	Összeg
Építményadó, telekadó	492
Készletek értékvesztése	270 245
Késedelmi kamatok, kötbérek	5 115
Befektetési alapok különadója	472
Egyéb	199
Összesen	276 523

5. Egyéb kiegészítések

Az Részalap tárcájában egy a 28140-es helyrajzi számon található építés alatt álló ingatlan szerepel mely 2021.12.31-es bekerülési értéke 2.611.245 eFt. Az Részalap 2021. 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

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:

Az Alap kezelője 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.

Mérlegfordulónapot követően egyéb olyan jelentős esemény, amely a 2021. évi beszámolóra hatással lett volna, nem történt.

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):	2021.12.31	
				Saját tőke Ft-ban*:	879 820 591	
				Egy jegyre jutó NEÉ:	1,587252	
				Darabszám:	554 304 358	
<i>A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:</i>				adatok eFt-ban		
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)	
I/1. :	Hitelállomány (összes)		Hitelező	Futamidő	2 358 507	52,96%
	Beruházási Hitel		Budapest Bank	2022.06.30.	1 925 856	43,25%
	Áfa Hitel		Budapest Bank	2022.06.30	10 889	0,24%
	Hitel		Zahara Park Kft.	2022.12.31.	421 762	9,47%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			2 086 111	46,94%	
	Alapkezelői díj miatt			1 600	0,04%	
	Letétkezelői díj miatt			184	0,00%	
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0,00%	
	Közzétételi költség miatt			0	0,00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			6 610	0,15%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			2 077 717	46,75%	
I/3.	Céltartalékok			0	0,00%	

I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			0	0,00%	
	Kötelezettségek összesen:			4 444 618	100,00%	
II.	ESZKÖZÖK					
II/1.	Folyószámla, készpénz:			585 762	11,00%	
II/2.	Egyéb követelés:			2 476 676	46,52%	
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	2 262 000	42,48%
II.5.1.	Ingatlanok				2 262 000	42,48%
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				2 262 000	42,48%
	1134 Budapest Lőportál utca 1.		28140	1 664 000		0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:					0,00%
	Eszközök összesen:			5 324 438	100,00%	

*A portfóliójelentés a T napos elszámolásnak megfelelően a 2022. január 3-án az 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
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)	-609 655	-1 902 469
1.	Tárgyévi eredmény	+,- 290	-302 967
2.	Elszámolt amortizáció	+ 0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+ 0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	+,- 78 168	-470 838
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	+,- -589 703	-676 485
10.	Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,- -96 318	291 332
11.	Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,- 0	-859 069
12.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+,- -876	192
13.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+,- -1 216	115 366
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)	386 049	2 096 744
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	+ 386 049	2 096 744
25.	Hitel és kölcsön törlesztése	- 0	0
26.	Hitel és kölcsön után fizetett kamat	- 0	0
IV.	Pénzeszközök változása (+,-I. +,-II. +,-III. sorok)	+,- -223 606	194 275