

EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.

Editus II Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja

Kiegészítő melléklet

2022.12.31.

Kelt: Budapest 2023.05.25.

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:	1037 Budapest, Montevideo utca 10.
Mérleg fordulónapja:	2022.12.31
Mérleg készítés időpontja:	2023.04.15.
Letétkezelő:	Erste Bank Hungary Zrt. 1138 Budapest Népfürdő u. 24-26.
Könyvvizsgáló:	Focus Audit and Advisory Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1139 Budapest, Váci út. 87. 2.em. 20. ajtó, 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 Részlap célkitűzése a Projekt megvalósításával a lakásértékesítésből származó profit maximalizálása.

A Westfalia lakóépület egy 62 lakásos társasház a 1134 Budapest, Lőportár u.1. 28140 hrsz. alatti telken, mely a hozzá kapcsolódó 69 mélygarázs hellyel, valamint 7 tárolóval és 3 üzlethelyiséggel épült meg.

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 a Részalap 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 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 készültségi fok alapján történő értékbecslés. Amennyiben a készültségi 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 és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete sor került bevezetésre.

Tételek tovább tagolása 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 2022.12.31-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: 1.508.312 eFt, amelyből építés alatt álló ingatlanhoz kapcsolódóan érték helyesbítés értéke 561.284 eFt, építés alatt álló ingatlan értéke 947.028 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)	211 206	211 206	-	-	-
Szolgáltatásra adott előleg	7 264	7 264	-	-	-
Áfa követelés	-	-	-	-	-
T egyenlegű szállító	466	466	-	-	-
kaució	1 020	1 020	-	-	-
Fedezetkezelői elszámolások	178 648	178 648	-	-	-
Követelések összesen	398 604	398 604	-	-	-

Pénzeszközök

Az Alap részalapjának bankszámláinak egyenlege fordulónapon: 298.348 eFt.

A Részalap pénztárral nem rendelkezik.

3.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

A Részalap a 2022-es évben 38 eFt aktív időbeli elhatárolást képzett rendszerhasználati díjhoz 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 és a visszavásárolt befektetési jegyek össznévértékét és egyben darabszámát mutatja ki.

A befektetési jegyek névértéke 1 Ft.

Fordulónapon a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma: 544.927.412 db

A tőkenövekmény az előző évek eredményét (-349.965 eFt), a tárgyévi eredményt, amelynek összege -306.310 eFt és a készletekre elszámolt érték helyesbítést 561.284 eFt tartalmazza. A kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbségének összege fordulónapon 145.708 eFt. A visszavásárolt befektetési jegyek visszavásárláskori értékkülönbségének összege fordulónapon -1.572 eFt.

3.4.2 Céltartalékok

A Részalap 2022. évben céltartalékot nem képzett.

3.4.3. Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap tárgyévben a hosszú lejáratú kötelezettségek közt nem mutat ki értéket.

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		770 069
Szállítók		42 666
Adók		62 791
Egyéb kapott előleg		35 528
Egyéb		64 197
Jótéjesítési garanciák		174 236
Összesen:		1 149 487

A Budapest Bank által adott beruházási hitel végtörlesztésre került.

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

Befolyt, elszámolt bevételek elhatárolása

A passzív időbeli elhatárolásként kimutatott bevételek között a tárgyévben 455 214 eFt került kimutatásra.

Elhatárolt költségek, ráfordítások

A passzív időbeli elhatárolásként kimutatott költségek és ráfordítások jelentősebb összegei, és azok időbeli alakulása az alábbi:

e Ft

Jogcím	Előző időszak	Tárgyidőszak
Könyvelési díj	246	258
Könyvvizsgálat	505	505
Jogi szolgáltatás	1 428	775
Kivitelezési ktg	102 767	440
Értékesítési ktg	5 655	0
Közüzem	857	1 131
Fejlesztési díj	0	1 700
Őrzés-védés	0	1 399
Kamat	4 636	0
Egyéb	0	321
Összesen:	116 094	6 529

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Bevételek alakulása és megoszlása

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	e Ft	%	e Ft	%
Árbevétel	0	0,00%	2 535 799	90,16%
Egyéb bevételek	11 753	100,00%	270 752	9,63%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0,00%	5 928	0,21%
Bevételek összesen	11 753	100%	2 812 479	100%

A Részalapnál 2022. évben a pénzügyi ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

e Ft

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei	Összeg
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegrű ráfordítások	2 433
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	9 600	25,25%	9 600	18,27%
Futár	31	0,08%	538	1,02%
Számviteli szolgáltatás	2 318	6,10%	2 400	4,57%
Tanácsadás	4 003	10,53%	836	1,59%
Letétkezelési díj	1 107	2,91%	1 565	2,98%
Marketing költségek	14 758	38,82%	8 087	15,39%
Hatósági díjak, illetékek	421	1,11%	587	1,12%
Bankktg	1 076	2,83%	4 605	8,77%
Vagyonbiztosítás	-	0,00%	684	1,3%
egyéb	83	0,22%	277	0,54%
Értékesítési költségek	4 621	12,15%	23 353	44,45%
Összesen	38 018	100%	52 532	100%

A Részalapnál 2022. 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
Építményadó, telekadó	492
Bányajáradék	609
Késedelmi kamatok, kártérítések, kötbérek	22 156
Befektetési alapok különadója	543
Egyéb	29
Összesen	23 829

Fizetett, fizetendő hozamok

2022. év folyamán 527 000 000 Ft hozam került megállapításra és kifizetésre.

5. Egyéb kiegészítések

A Részalap tárcájában egy a 28140-es helyrajzi számon található építés alatt álló ingatlan szerepel mely 2022.12.31-es bekerülési értéke 3.460.024 eFt volt az értékesítések megkezdése előtt.

A Részalap futamideje határozott, 2023. július 31-ig tart. A Részalap a határozott futamidő leteltével megszűnik.

A Részalap 2022. évben határidős, opciós, swap, értékpapír kölcsönzési, illetve óvadéki REPO ügyleteket nem számolt el.

A 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

Az Alapkezelő vezetése felmérte az orosz-ukrán háborús helyzetnek és az annak nyomán kialakult gazdasági nehézségeknek az Alap vagyoni és pénzügyi helyzetére, likviditására, működésére, illetve a vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatását. Véleményünk szerint a kialakult piaci körülményeknek az Alapnak az éves jelentésében bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetére, valamint működésére nincs közvetlen hatása, a vállalkozás folytatásának elve az Alapnál nem sérül.

Mérlegfordulónapot követően jelentős esemény, amely az Alap beszámolójára 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):	2022.12.31
				Saját tőke Ft-ban*:	594 072 711
				Egy jegyre jutó NEÉ:	1,004146
				Darabszám:	554 927 412
	<i>A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:</i>			adatok eFt-ban	
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)
I/1. :	Hitelállomány (összes)	Hitelező	Futamidő	0	
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			2 057 675	100%
	Alapkezelői díj miatt			774	0,04%
	Letétkezelői díj miatt			223	0,01%
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0,00%
	Közzétételi költség miatt			0	0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			6 184	0,3%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			2 050 494	99,65%
I/3.	Céltartalékok			0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			0	0,00%
	Kötelezettségek összesen:			2 057 675	100,00%

II.	ESZKÖZÖK					
II/1.	Folyószámla, készpénz:				8 350	0,32%
II/2.	Egyéb követelés:				485 424	18,63%
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő		0	0,00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:	Erste	5 nap		290 081	11,14%
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	1 821 007	69,91%
II.5.1.	Ingatlanok				1 821 007	69,91%
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok					
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:					0,00%
	Eszközők összesen:				2 604 862	100,00%

*A portfóliójelentés a T napos elszámolásnak megfelelően a 2022. december 31-én Alapkezelő által, 2022.12.31-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.

1. sz. melléklet

Editus II Ingatlanalap Westfália Ingatlanfejlesztő Részalapja

Cash flow-kimutatás

A tétel megnevezése	2021.12.31	2022.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)	-1 902 469	803 519
1. Tárgyévi eredmény	+,- -302 967	-2 315 109
2. Elszámolt amortizáció	+ 0	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+,- 0	-270 245
4. Elszámolt értékelési különbözet	+,- -470 838	561 284
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	+,- -676 485	2 046 227
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,- 291 332	435 067
11. Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,- -859 069	0
12. Aktív időbeli elhatárolások változása	+,- 192	646
13. Passzív időbeli elhatárolások változása	+,- 115 366	345 649
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14.-16. sorok)	0	1 687 020
14. Ingatlanok Beszerzése	- 0	-848 779
15. Ingatlanok eladása	+ 0	2 535 799
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)		2 096 744	-2 777 954
20. Befektetési jegy kibocsátás	+	0	436 331
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlás	-	0	-301 572
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	0	-527 000
24. Hitel és kölcsön felvétele	+	2 096 744	1 219 574
25. Hitel és kölcsön törlesztése	-	0	-3 573 927
26. Hitel és kölcsön után fizetett kamat	-	0	-31 360
IV. Pénzeszközök változása (+,-I. +,-II. +,-III. sorok)		+,- 194 275	-287 415