

EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.

Editus Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja

Kiegészítő melléklet

2023.12.31.

.....
A befektetési alap képviseletében:
Papp Ádám
vezérigazgató
EDITUS Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Kelt: Budapest 2024.04.30

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:	2045 Törökbálint, Tópark utca 1.A
Mérleg fordulónapja:	2023.12.31.
Mérleg készítés időpontja:	2024.04.30.
Letétkezelő:	Erste Bank Hungary Zrt. 1138 Budapest Népfürdő u. 24-26.
Könyvvizsgáló:	Focus Audit and Advisory Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1133 Budapest, Váci út. 76., nyilvántartási szám: 004233) Személyében felelős könyvvizsgáló neve: Popovicsné Palócz Mária (kamara tagsági szám: 000593)

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 XIII. 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 gépkocsibeállóhelyek, 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. Értécsökkenési leírás elszámolása

Értécsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értécsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban - havonta kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értécsökkenését, mely a kivezetéskor elszámolásra kerül. Terven felüli értécsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

2.2. Készletek

A készletek között kell kimutatni az ingatlanalapnak 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 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 az Alap 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 új tétel nem 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 2023.12.31-én az Alap 6.224 eFt befektetett eszközzel rendelkezett. Tárgyévben eszköz beszerzése nem történt az eszközök záró bruttó értéke így 10.677 eFt, értékcsökkenést 1.659 eFt összegben számoltak el, így a 2022. évi halmozott értékcsökkenés összege 2.794 eFt-ról 2023. év végére 4.453 eFt-ra változott.

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: 8.698.816 eFt, amelyből építés alatt álló ingatlanhoz kapcsolódóan készletekre adott előleg értéke 1.419 eFt, az ingatlan és az építés alatt álló ingatlan értéke 4.100.411 eFt. Az Alap 2023-ban 4.598.405 eFt értékhelyesbítést számolt el a készletek

közt kimutatott Társasházra és az építés alatt álló ingatlanra vonatkozóan. Az értékhelyesbítés alapját az értékbecslő által készített készített értékbecslés biztosította.

Követelések alakulása

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

Követelések értékelése

Jogcím	Eredeti érték	Könyvszerinti érték	Tárgyidőszaki értékvesztés		Halmazott értékvesztés
			elszámolás	visszaírás	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	18 537	2 274	16 263	-	16 263
Előlegek	20 944	20 944	-	-	-
Áfa követelés	9 144	9 144	-	-	-
T egyenlegű szállító	179	179	-	-	-
Egyéb	3 064	3 064			
Követelések összesen	51 868	35 605	16 263	-	16 263

e Ft

Pénzeszközök

Az Alap részalapjának bankszámláinak egyenlege fordulónapon: 150.148 e Ft.

A Részalap pénztárral nem rendelkezik.

3.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alap a 2023-as évvel kapcsolatban aktív időbeli elhatárolást 5.044 eFt összegben képzett a költségek kapcsán.

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: 2.844.393.714 db

A tőkenövekmény a tárgyévi eredményt, amelynek összege -1.371.525 eFt veszteség, az előző évek eredményét 829.083 eFt értékben és a kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbségét tartalmazza 2.035.897 eFt értékben. Az értékelési tartalék 4.598.857 eFt.

3.4.2 Céltartalékok

Az Alap 2023. 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:

e Ft	
Jogcím	Összeg
Vevőktől kapott kaució	877
Különadó	1 117
Szállítók	6 918
Összesen:	8 912

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:

e Ft		
Jogcím	Előző időszak	Tárgyidőszak
Könyvelési díj	351	402
Könyvvizsgálati díj	1 442	1 180
Bankköltség	0	388
Marketing	287	414
MNB felügyeleti díj	948	782
Műszaki felülvizsgálat	0	150
Management díj	11 500	0
Futár	13	0
Értékesítési díj	49 830	0

Fejlesztési díjak	30 000	2 036
Jogi szolgáltatások	1 724	329
Tanácsadás	0	3 975
Infrastruktúra kialakítási ktg.	26 658	259
Összesen:	122 752	9 915

Emellett 943 eFt bevétel került elhatárolásra a bérleti és üzemeltetési díjakhoz kapcsolódóan.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Bevételek alakulása és megoszlása

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	e Ft	%	e Ft	%
Árbevétel	15 995 127	98,89%	968 378	95,53%
Egyéb bevételek	29 271	0,18%	25 070	2,47%
Pénzügyi műveletek bevételei	149 986	0,93%	20 304	2%
Bevételek összesen	16 174 384	100%	1 013 752	100%

Az Alapnál 2023. évben a pénzügyi ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei	Összeg
	e Ft
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	7
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	18 176
Összesen:	18 183

Működési költségek alábbiak szerint alakultak:

Működési költségek alakulása és megoszlása

Működési költségek	Előző év		Tárgyév	
	e Ft	%	e Ft	%
Alapkezelői díj	24 000	8,56%	24 000	25,02%
Futár	91	0,03%	147	0,15%
Könyvelés könyvvizsgálat	6 357	2,27%	6 030	6,29%
Tanácsadás	18 207	6,49%	2 650	2,76%
Letétkezelési díj	8 067	2,88%	5 062	5,28%
Marketing költségek	50 007	17,83%	38 985	40,64%
Hatósági díjak, illetékek	3 607	1,29%	3 122	3,25%
Bankktg	1 098	0,39%	913	0,95%
Értékcsökkenés	1 692	0,6%	1 659	1,73%
Egyéb	24 499	8,74%	3 500	3,65%
Értékesítési költségek	142 779	50,92%	9 850	10,28%
Összesen	280 404	100%	95 918	100%

Az Alapnál 2023. évben nem történt rendkívüli esemény.

Egyéb ráfordítások jelentős tételei

Az egyéb ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgydőszaki tételek tartalma és összege az alábbiak:

Tétel tartalma	e Ft
	Összeg
Építményadó	5 011
Bírságok kötbérek	92 488
Adott engedmény	4 000
Egyéb	2 252
Befektetési alapok különadója	4 571
Értékvesztés készletekre	262 756
Értékvesztés követelésekre	16 263
Összesen	387 341

Fizetett, fizetendő hozamok

2023. évben 800 000 000 Ft összegben került hozam meghatározásra és kifizetésre.

5. Egyéb kiegészítések

Az Ingatlanalap tárcájában egy a 25880/3-as helyrajzi számon található I. ütemben elkészült és II. ütemben építés alatt álló ingatlan szerepel, mely 2023.12.31-es bekerülési értéke 4.100.411 eFt volt az értékhelyesbítés előtt.

Az Alap 2023. 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 futamideje határozott, 2025. március 31-ig tart. Az Alap a határozott futamidő leteltével megszűnik.

Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái

Az Alap, mint az Alapkezelő által kezelt vagyontömeg, nem rendelkezik saját szervezettel, illetve vezető tisztségviselőkkel (igazgatóság, felügyelő bizottság stb.) így hozzájuk kötődően juttatásokra, vagy kötelezettségvállalásokra sem került sor az üzleti év során.

Könyvvizsgáló által felszámított díjak

A tárgyévi üzleti évre vonatkozóan a könyvvizsgáló által kizárólag könyvvizsgálati díj került felszámításra, más szolgáltatásokat ellenérték fejében a könyvvizsgáló nem nyújtott. Az éves beszámoló és éves jelentés könyvvizsgálataért felszámított díj összege: 2.360 eFt + ÁFA

6. Mérlegfordulónapot követő jelentős események:

A mérleg fordulónapját követően bekövetkezett lényeges - a tényleges körülmények megismeréséhez figyelembe veendő – esemény nem történt. A Synergy Construction Hungary Kft., mint a projekt generálkivitelezője kártérítésre vonatkozó bírósági keresete alapján indult eljárás a mérlegkészítés napján még folyamatban van, céltartalék képzése nem indokolt.

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

Az Alapkezelő vezetése felmérte az ukrán-orosz háborús helyzetnek és a kialakult gazdasági hatásoknak (pl. infláció, energiaárak, devizaárfolyamok és hozamok volatilitása, stb.) az Alap vagyoni és pénzügyi helyzetére, likviditására, működésére, illetve a vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatását. Véleményünk szerint a kialakult piaci körülményeknek az Alapnak az beszámolóban bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetére, valamint működésére nincs közvetlen hatása, a vállalkozás folytatásának elve az Alapnál nem sérül.

1. sz. melléklet

Editus Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja

Cash flow-kimutatás

A tétel megnevezése		2022	2023
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)	8 159 352	255 349
1.	Tárgyévi eredmény	+,- 3 405 147	-571 525
2.	Elszámolt amortizáció	+ 1 692	1 659
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+ 0	279 019
4.	Elszámolt értékelési különbözet	+,- 2 928 907	321 827
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	+,- -277	26 846
9.	Forgóeszközök állományváltozása	+,- 9 314 087	573 975
10.	Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+,- -7 538 704	-260 380
11.	Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+,- 0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+,- 1 404	-4 178
13.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+,- 47 096	-111 894
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14.- 16. sorok)	0	-60 187
14.	Ingatlanok Beszerzése	+ 0	0
15.	Ingatlanok eladása	- 0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	+ 0	0
17.	Értékpapírok beszerzése	- 0	-71 885
18.	Értékpapírok eladása beváltása	+ 0	12 000
19.	Kapott hozamok	+ 0	-302
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-24. sorok)	-13 792 954	-787 298
20.	Befektetési jegy kibocsátás	+ 2 818 290	12 702
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	- 0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlás	- 0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	- -1 700 000	-800 000
24.	Hitel és kölcsön felvétele	+ 0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése	- -14 725 255	0
26.	Hitel és kölcsön után fizetett kamat	- -185 989	0
IV.	Pénzeszközök változása (+,-I. +,-II. +,-III. sorok)	+,- -5 633 602	-592 136

2. sz. melléklet
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):	2023.12.29.
	Saját tőke:	8 941 750 856 Ft
	Egy jegyre jutó NEÉ:	3,143640
	Darabszám:	2 844 393 714 db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				Ft	
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)
I/1. :	Hitelállomány (összes)	Hitelező	Futamidő	0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			28.235.308	100,00
	Alapkezelői díj miatt			1.870.965	6,63
	Letétkezelői díj miatt			1.782.719	6,31
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0,00
	Közzétételi ktg. miatt			0	0,00
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			4.809.322	17,03
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			19.772.302	70,02
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			0	0,00

		Kötelezettségek összesen:		28.235.308	100,00
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/ Forgalmi érték	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:	Erste Bank		163.307	0,00
II/2	Egyéb követelés:			71.955.111	0,80
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő		
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:	Erste Bank	14 nap	88.154.245	0,98
		Erste Bank	7 nap	62.033.428	0,69
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:			0	
II/4.	Értékpapírok:	Megnev.	Devizanem	Névérték	
	HU0000524814	D240320	HUF	10.000.000	9.860.080
	HU0000524905	D240327	HUF	20.300.000	19.992.090
	HU0000524947	D240207	HUF	31.000.000	30.786.875
II/5.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Beszerzési ár	
II.5.1.	Ingatlanok		25880/3/A		3.627.041.032
					40,44
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok		25880/3		5.060.000.000
					56,41
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			0	0,00
		Eszközök összesen:		8.969.986.168	100,00

A portfólió jelentés a 2023. december 29-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.