

EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.

Editus Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja

Kiegészítő melléklet

2022.12.31.

Kelt: Budapest 2023.05.26.

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:	1037 Budapest, Montevideo utca 10.
Mérleg fordulónapja:	2022.12.31.
Mérleg készítés időpontja:	2023.05.26.
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 (kamara 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 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 2022.12.31-én az Alap 7.883 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: 9.292.708 eFt, amelyből építés alatt álló ingatlanhoz kapcsolódóan készletekre adott előleg értéke 16.357 eFt, építés alatt álló ingatlan értéke 5.252.185 eFt. Az Alap 2022-ben 4.277.030 eFt értékhelyesbítést számolt el a készletek közt kimutatott Társasházra vonatkozóan. Az értékhelyesbítés alapját a Laczi Tamás által készített 2022.10.05.-én készített értébecslés biztosította.

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)	17 242	17 242	-	-	-
Előlegek	20 980	20 980	-	-	-
Áfa követelés	-	-	-	-	-
T egyenlegű szállító	19 977	19 977	-	-	-
Követelések összesen	58 199	58 199	-	-	-

Pénzeszközök

Az Alap részalapjának bankszámláinak egyenlege fordulónapon: 742 284 e Ft.

A Részalap pénztárral nem rendelkezik.

3.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alap a 2022-es évvel kapcsolatban aktív időbeli elhatárolást 866 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: 2 831 691 548 db

A tőkenövekmény a tárgyévi eredményt, amelynek összege 1 705 147 eFt, az előző évek eredményét - 876 064 eFt értékben és a kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbségét tartalmazza. Az értékelési tartalék 4 277 030 eFt.

3.4.2 Céltartalékok

Az Alap 2022. 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 előleg		230 380
Különadó		1 353
Vevői túlfizetés		1
ÁFA		21 489
Szállítók		16 051
Negatív egyenlegű bankok		18
Összesen:		269 292

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
Könyvvizsgálati díj	1 442		1 442
Tovább számlázott közüzem	1 266		0

Marketing	292	287
MNB felügyeleti díj	-	948
Műszaki ellenőrzés	20 331	0
Management díj	-	11 500
Futár	-	13
Adminisztrációs díj	522	0
Értékesítési díj	19 685	49 830
Fejlesztési díjak	15 000	30 000
Jogi szolgáltatások	2 976	1 724
Kivitelezés	2 199	0
Tanácsadás	1 216	0
Infrastruktúra kialakítási ktg.	1 642	26 658
Kamatok	9 076	0
Egyéb	9	0
Összesen:	75 656	122 752

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Bevételek alakulása és megoszlása

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	e Ft	%	e Ft	%
Árbevétel	27 351	3,55%	15 995 127	98,89%
Egyéb bevételek	717 567	93,01%	29 271	0,18%
Pénzügyi műveletek bevételei	26 536	3,44%	149 986	0,93%
Bevételek összesen	771 454	100%	16 174 384	100%

Az Alapnál 2022. évben a pénzügyi ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

		e ft
Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei	Összeg	
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások		185 989
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		6 683
Összesen:		192 672

Működési költségek alábbiak szerint alakultak:

Működési költségek alakulása és megoszlása

Működési költségek	Előző év		Tárgyév	
	e Ft	%	e Ft	%
Alapkezelői díj	24 000	20,65%	24 000	8,56%
Futár	430	0,37%	91	0,03%
Könyvelés könyvvizsgálat	4 524	3,89%	6 357	2,27%
Tanácsadás	4 046	3,48%	18 207	6,49%
Letétkezelési díj	1 535	1,32%	8 067	2,88%
Marketing költségek	55 968	48,16%	50 007	17,83%
Hatósági díjak, illetékek	327	0,28%	3 607	1,29%
Bankktg	696	0,60%	1 098	0,39%
Érték csökkenés	1094	0,94%	1 692	0,6%
egyéb	3 912	3,37%	24 499	8,74%
Értékesítési költségek	19 685	16,94%	142 779	50,92%
Összesen	116 217	100%	280 404	100%

Az Alapnál 2022. évben nem történt rendkívüli esemény.

Egyéb ráfordítások jelentős tételei

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

Tétel tartalma	e Ft
	Összeg
Építményadó	5 841
Bírságok kötbérek	317 903
Egyéb	1 628
Befektetési alapok különadója	4 313
Összesen	329 685

Fizetett, fizetendő hozamok

2022. évben 1 700 000 000 Ft összegben került hozam meghatározásra és kifizetésre.

5. Egyéb kiegészítések

Az Ingatlanalap tárcájában egy a 25880/3-as helyrajzi számon található építés alatt álló ingatlan szerepel, mely 2022.12.31-es bekerülési értéke 17.186.535 eFt volt az értékesítések megkezdése előtt.

Az Alap 2022. 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.

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, elsőfokú ítélet az ügyben 2023. III. negyedév előtt nem várható.

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

Egyéb:

Az Alapkezelő vezetése felmérte az 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 beszámolójában 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):	2022.12.31
	Saját tőke:	9 819 902 386 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	0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			1 590 520 240	100,00
	Alapkezelői díj miatt			1 935 484	0,12
	Letétkezelői díj miatt			2 166 170	0,14
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0,00
	Közzétételi ktg. miatt			0	0,00
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			586 928 520	36,90
	Egyéb - nem költség alapú – kötelezettség			999 490 066	62,84
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			0	0,00

			Kötelezettségek összesen:	1 590 520 240	100,00
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/ Forgalmi érték	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:	Erste Bank		95 308 469	0,84
II/2	Egyéb követelés:			784 441 619	6,87
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő		
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:	Erste Bank	5 nap	647 179 722	5,67
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		25880/3/A	4 823 492 816	42,27
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok		25880/3	5 060 000 000	44,35
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			0	0,00
		Eszközök összesen:		11 410 422 626	100,00

A portfólió jelentés a 2022. 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.

1. sz. melléklet

Editus Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja

Cash flow-kimutatás

A tétel megnevezése		2021	2022
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)		349 615	8 159 352
1. Tárgyévi eredmény	+, -	453 316	3 405 147
2. Elszámolt amortizáció	+	1 094	1 692
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	-711 236	0
4. Elszámolt értékelési különbözet	+, -	1 348 123	2 928 907
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	+, -	-10 072	-277
9. Forgóeszközök állományváltozása	+, -	-4 347 661	9 314 087
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása	+, -	3 613 521	-7 538 704
11. Hosszúlejáratú kötelezettségek állományváltozása	+, -	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások változása	+, -	-2 270	1 404
13. Passzív időbeli elhatárolások változása	+, -	4 800	47 096
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)		3 332 481	-13 792 954
20. Befektetési jegy kibocsátás	+	0	2 818 290
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlás	-	0	0
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	0	-1 700 000
24. Hitel és kölcsön felvétele	+	3 580 459	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése	-	-247 978	-14 725 255
26. Hitel és kölcsön után fizetett kamat	-	0	-185 989
IV. Pénzeszközök változása (+,-I. +,-II. +,-III. sorok)		+,- 3 682 096	-5 633 602