

CAPSTONE
Befektetési Alapkezelő Zrt.

ÉVES BESZÁMOLÓ

Fordulónap: 2019. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A CAPSTONE Befektetési Alapkezelő Zrt. tulajdonosai részére!

Vélemény

Elvégeztük a CAPSTONE Befektetési Alapkezelő Zrt. („a Társaság”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 291.622 E Ft, az üzleti év adózott eredménye 146.538 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a Kiegészítő melléklet 2.14 pontjára, amelyben a Társaság leírja a COVID-19 vírus járvány hatásait a Társaság tevékenységére. Véleményünk nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a CAPSTONE Befektetési Alapkezelő Zrt. 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A Társaság vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Társaság 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A Társaság vezetése felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a

következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást (tevékenységét) folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.



HKH
Consulting Kft.
Reg. sz.: 001181



Horváth János
kamarai tag könyvvizsgáló
reg. sz.: 003436

Budapest, 2020. május 15.

A VEZETŐSÉG TELJESSÉGI NYILATKOZATA

Budapest, 2020. május 15.

HKH Consulting Kft.
1132 Budapest,
Váci út 34.

Tisztelt Uraim!

Ezt a teljességi nyilatkozatot az Önök által lefolytatandó, a Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: „a Társaság”) számára készítendő, a **2019. december 31**-ével végződő pénzügyi évre vonatkozó éves beszámoló (továbbiakban „pénzügyi kimutatások”), a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok követelményei szerinti könyvvizsgálatával kapcsolatban adjuk. A könyvvizsgálat könyvvizsgálói vélemény kiadásával zárul, amely tartalmazza, hogy a pénzügyi kimutatások a valóságnak megfelelően tükrözik-e a társaság pénzügyi helyzetét és tevékenységének eredményét a 2000 év C Számviteli törvénynek és a vonatkozó kormányrendeleteknek (továbbiakban: „beszámolási keretelvek”) megfelelően.

A Társaság vezetésének a felelőssége

Elismerjük, hogy a mi felelősségünk

- a. a valós tényeket tükröző pénzügyi kimutatások, a beszámolási keretelveknek megfelelően történő elkészítése
- b. a csalások és hibák megelőzésére, illetve feltárására szolgáló olyan belső számviteli- és kontroll rendszerek kialakítása, bevezetése és fenntartása, amelyek biztosítják a lényeges hibától mentes pénzügyi kimutatások elkészítését
- c. megadni minden információt, amelyek relevánsak a pénzügyi kimutatások elkészítése szempontjából, illetve minden hozzáférést az információk megszerzésének érdekében

Teljesítettük a közöttünk fennálló, pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatára vonatkozó szerződésben meghatározott feltételeket és kötelezettségeket.

A megfelelő tájékozottságunkhoz elvégeztük a szükséges információk beszerzését és ezen megismert információk birtokában a legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük a következőket:

Pénzügyi kimutatások

1. Kijelentjük, hogy a pénzügyi kimutatások a beszámolási keretelvek előírásai szerint készült, ennek megfelelően megbízható és valós képet adnak a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint működésének

eredményéről, minden lényeges információ bemutatásra került. Ezen kijelentésünket a pénzügyi kimutatások aláírásával is megerősítjük.

2. Kijelentjük, hogy a vezetés olyan belső kontrollok kialakításáról és működtetéséről gondoskodik, amely biztosítja, hogy minden lényeges tranzakciót megfelelő módon jegyezzenek be a társasági pénzügyi kimutatások alapját képező számviteli feljegyzések közé, és amely bár nem teljes mértékben, de megfelelően nyújt biztosítékot a törvénytelen séggek, szabálytalanságok és hibák ellen.
3. Meggyőződésünk, hogy a pénzügyi kimutatások összeállítása során alkalmazott vállalkozás folytatásának elve helytálló, mert nem azonosítottunk olyan eseményeket vagy feltételeket, amelyek együttesen, vagy önállóan jelentős kockázatot hordoznának, vagy bizonytalanságot jelentenének a vállalkozás folytatására tekintettel. Ezen meggyőződésünket a mérleg fordulónapjától számított 12 hónap időtartamig fenntartjuk.
4. A számviteli becslések számítása során az figyelembe vett jelentős feltételezéseket ésszerűnek tartjuk és ezeket következetesen alkalmaztuk.
5. Minden olyan, a pénzügyi kimutatások fordulónapját követő esemény módosításra, vagy közzétételre került, amelyre a beszámolási keretelvek módosítást vagy közzétételt írnak elő.
6. A pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletben leírtakon kívül nincsenek olyan mérlegzárás utáni események, amelyek módosításokat vagy kiemelés tennének szükségessé a pénzügyi kimutatásokban. Megerősítjük, hogy szakmai terveink, értékeléseink tartalmuk és formájuk szerint azonosak a pénzügyi kimutatásokban rögzítettekkel.
7. A pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletben, illetve részét nem képező üzleti jelentésben szereplő számviteli információ megfelel a pénzügyi kimutatásokban foglaltaknak.

Eszközök és kötelezettségek

1. A következőket megfelelő módon könyveltük le, és amennyiben szükséges, megfelelő módon tüntettük fel a pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletében:
 - a. A kapcsolt felekkel lefolytatott tranzakciók és azok egyenlegei,
 - b. Értékesítési és beszerzési kötelezettségekből származó veszteségek,
 - c. Megállapodások előzőleg eladott eszközök visszavásárlásáról,
 - d. Biztosítékként bejegyzett eszközök,
 - e. Pénzintézzettel kötött megállapodások, beleértve a pénzeszközök egyenlegével kapcsolatos korlátozásokat, a hitelkeretet és hasonló megállapodásokat.
2. Nincsenek olyan terveink vagy szándékaink, amelyek megváltoztatnák a pénzügyi kimutatásokban feltüntetett eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értékét, besorolását.

3. A követelések a feltüntetett adósokkal szembeni jogos igényeket tükrözik, és nem tartalmaznak 2019. december 31-e után szállítandó javakért vagy azután nyújtott szolgáltatásért járó összegeket. Megfelelő tartalékot képeztünk a behajthatatlan összegekre, visszárukra és engedményekre stb., amelyek a 2019. december 31-i állapot szerint fennálló követelések behajtásával kapcsolatban előfordulhatnak.
4. Minden többlet-, illetve elfekvő készletet azonosítottunk, s nincsenek olyan készletek, amelyek nyilvántartott értéke meghaladja a mérlegkészítéskor ismert piaci értéket.
5. Az eszközök mérlegfordulónapi értékelése a releváns beszámolási keretelveknek megfelelően megtörtént. Minden szükséges tartalékot, céltartalékot, értékvesztést, értékleírást megképeztünk illetve elszámoltunk, és ezekkel kapcsolatban minden információt átadtunk.
6. A szoftverként nyilvántartott saját előállítású programrendszer valós bekerülési értéken van nyilvántartva és megítélésünk, illetve piaci információink szerint a nyilvántartási értéke nem magasabb, mint a valós piaci értéke.
7. A társaságnak kielégítő jogcíme van az összes eszközére, s a társaság eszközein nincsenek sem zálogjogok, sem pedig egyéb terhek.
8. Lekönyveltük, illetve feltüntettük az összes tényleges és feltételes kötelezettséget, valamint az általunk harmadik félnek nyújtott garanciákat, s ezeket szerepeltettük a pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletében.
9. Pénzeszköz és befektetési eszköz számláinkkal kapcsolatban nincsenek formális kompenzációs egyenleg megállapodásaink. A kiegészítő mellékletben felsoroltakon kívül nincsenek egyéb hitel megállapodásaink.
10. A saját részvény/üzletrész visszavásárlási opciókat és megállapodásokat, az opciókra, szavatosságokra, átváltásokra és egyéb célokra tartalékolt részvényeket/üzletrészeket megfelelően tüntettük fel a pénzügyi kimutatásokban.
11. Nincsen tőzsdén kívüli határidős ügyletekből adódó nyitott pozíciónk 2019. december 31-én.
12. A számviteli szabályrendszerrel kapcsolatban rögzítjük, hogy a jelentős és lényeges minősítések meghatározása saját döntésünk, a könyvvizsgálat megbízása a piaci értékek teljes körének meghatározására nem terjedt ki. A vállalkozás amortizációs politikáját kialakítottuk, a maradványérték számítás elveit, az értékelési visszairások kezelését a számviteli elvekkel a gyakorlatban megvalósítottuk. A számviteli szabályozás naprakészségének biztosítása a mi feladatunk.

Csalás, hamisítás és hibák

1. Legjobb tudomásunk szerint a vezetőség vagy a belső ellenőrzési rendszerben fontosabb pozíciót betöltő alkalmazottak, valamint olyan személyek, akinek tevékenysége a pénzügyi kimutatásokra kihatással lehet, nem követtek el szabálytalanságot vagy törvényszegést, illetve nem történt olyan szabálytalanság vagy törvényszegés, amely jelentős kihatással lenne a társasági pénzügyi kimutatásaira.
2. Nem készítettünk felmérést annak megállapítására, hogy mekkora a kockázata annak, hogy a pénzügyi kimutatások esetleg csalásból eredő lényeges hibát tartalmaznak.
3. Megerősítjük, hogy adatfeldolgozási rendszerünk rendszertechnikailag zárt, a belső ellenőrzési rendszer által feltárt problémákat, hibákat maradéktalanul kijavítottuk és helyesbítettük, az e kívüli fel nem dolgozott tételeket külön bizonylatoltuk és rendelkezésre bocsátottuk.
4. Nem merültek fel olyan előző időszakot érintő jelentős hibák, amiket a beszámolási keretelveknek megfelelően, külön (harmadik) oszlopban kellene bemutatni és nem szerepelnek jelen pénzügyi kimutatásokban.
5. Megerősítjük, hogy a könyvvizsgálat által feltárt és közölt valamennyi módosítandó hibát, eltérést, hiányosságot megfelelően kijavítottunk, így a pénzügyi kimutatásokban nincsenek nem módosított hibák. A hibák javításával egyetértünk és a helyesbítések összegszerű és számviteli pontosságáért, valamint adózási szempontból való kezeléséért, mint saját magunk által megadott adatokért felelősséget vállalunk.
6. A pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibákat, és kihagyásoktól mentesek. A nem helyesbített hibás állítások hatásai sem önmagukban, sem összességükben nem lényegesek a pénzügyi kimutatások egésze szempontjából.

Törvényi és jogszabályi előírások betartása

1. A Társaság minden szempontból betartotta azokat a szerződéses megállapodásokat, amelyek lényeges kihatással lehetnek a pénzügyi kimutatásokra. Nem kaptunk olyan értesítést, amelyben a felügyeleti szervek pénzügyekkel kapcsolatos előírásainak megsértéséről informáltak volna bennünket.
2. Tudomással bírunk arról, hogy a hatályos magyar jogszabályok szerint az adóhatóságnak jogában áll a Társaság főkönyvének és egyéb nyilvántartásainak ellenőrzésére. A 2000. évi C. Számviteli Törvény előírásai szerint a Társaság pénzügyi kimutatásaira vonatkozó könyvvizsgálat eredményeként adott hitelesítő záradék nem jelenti azt, hogy azt az adóhatóság minden korrekció nélkül elfogadja vagy mentes minden hibától. Kijelentjük, hogy kizárólag a Társaság, illetve az általa kijelölt személy felelős minden egyes, az adóhatóságok felé történő bevallás, adatszolgáltatás benyújtásáért és azok tartalmáért. Tudomásul vesszük, hogy a nem megfelelő adattartalommal

benyújtott bevallás ahhoz vezethet, hogy az Adóhatóság és a Társaság számviteli elszámolásai eltérést mutathatnak.

3. Tudomással bírunk arról, hogy a helyi önkormányzat adóhatósága ellenőrzése során a pénzügyi kimutatások besorolásától függetlenül állapíthatja meg az egyes adók összegét, illetve alapját, ezért a helyi önkormányzatok felé fizetendő adó megállapítása tekintetében a könyvvizsgáló felelősségének kizárását elfogadjuk.
4. Valamennyi, a mérleg fordulónapján fennálló adókötelezettségre, ha szükséges volt, megfelelő mértékű tartalékot képeztünk, beleértve az előző évekkal kapcsolatosan a mérlegkészítésig ismertté vált ilyen kötelezettségeket is.
5. Kijelentjük, hogy a kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók során alkalmazott árak gazdaságilag megalapozottak. Kijelentésünket alátámasztandó rendelkezünk az előírásoknak megfelelő transzferár dokumentációval.
6. Nem sértettük meg a törvényeket, sem a rendelkezéseket úgy, hogy annak hatásával kapcsolatban meg kellene fontolni azok pénzügyi kimutatásokban történő szerepeltetését, vagy amelyek alapul szolgálnának az esetleges veszteség lekönnyítésére. Felügyeleti szervek vagy kormányzati képviselők részéről nem tájékoztattak bennünket olyan vizsgálatokról, illetve feltételezésekről, amelyek a törvények vagy rendelkezések megsértésével, a jelentések hiányosságaival, vagy egyéb ügyekkel kapcsolatosan, amelyeknek jelentős kihatása volna a pénzügyi kimutatásokra.

A rendelkezésre bocsátott információ

1. Teljeskörűen és hiánytalanul, a valóságnak megfelelően, a vizsgált évre vonatkozó valamennyi tranzakciót, ügyletet, gazdasági eseményt feldolgozva, a vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetre hatást gyakorló további információkat külön is értelmezve rendelkezésükre bocsátottunk minden olyan dokumentumot, amelyet a könyvvizsgáló kért, illetve a kéréstől függetlenül, amelyek megítélésünk szerint relevánsak a pénzügyi kimutatások elkészítése és bemutatása szempontjából. A figyelembe vett gazdasági események esetében a „valódiság elve” maradéktalanul érvényesül. Többek között biztosítottuk az alábbiakra vonatkozó dokumentumokat:
 - a. tulajdonosi és menedzsment döntések, tulajdonosi egyezségek, viszonyok,
 - b. a tárgyév egyedi, rendkívüli eseményei,
 - c. egyedi szerződéses megállapodások követelések és kötelezettségek érvényesítésekor,
 - d. az üzleti és az azon kívüli események, ügyletek elkülönítése,
 - e. korlátozások és kötöttségek, jogosultságok és előnyök a pénzügyi jelentésben,
 - f. piaci információk, értékvesztések, a vállalkozás továbbvitelével kapcsolatos tervek,
 - g. mérlegben nem szereplő kötelezettségek, jogosultságok, peres, vitás, kétes ügyek,

- h. a vélt, vagy elkövetett csalással kapcsolatos információkat, tekintet nélkül az információ forrására
2. Külön rendelkezésükre bocsátottuk azokat az információkat:
- a. amelyeket relevánsnak tekintettünk a beszámoló elkészítése szempontjából,
 - b. amelyeket kértek tőlünk,
 - c. amelyeket a tárgyévben, de nem a tárgyévre vonatkozóan érvényesítettünk,
 - d. amelyeket a tárgyév után, a könyvvizsgálati munka keretében helyesbítettünk,
 - e. amelyek a számvitelen kívüliek, de a vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetre hatást gyakorolnak,
 - f. amelyek a jogok és kötelezettségek vállalásának éven belüli magyarázatára, éven túli hatások gyakorlására lényeges és meghatározó szerepet töltenek be.

Rendelésre bocsátottunk minden olyan dokumentumot, amely a peres és nemperes eljárásokhoz kapcsolódnak.

Korlátlan hozzáférést biztosítottunk minden, a gazdasági egységnél dolgozó személyhez.

3. Nincsenek a Társasággal szemben olyan nem érvényesített igények, amelyek véleményünk szerint érvényesíthetők lennének.
4. Megerősítjük, hogy meghatároztuk a beszámolási keretelvek alapján a kapcsolt vállalkozások körét és erről a körrel minden rendelkezésünkre álló információt megadtunk. Feltérképeztünk minden kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciót, és ezeket a tranzakciókat illetve a tranzakciókból fakadó egyenlegeket a pénzügyi kimutatásokban bemutattuk a beszámolási keretelvekkel összhangban.

Egyéb

1. Tisztában vagyunk a 2017. évi LIII. a pénzmosás és a nemzetközi terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről szóló törvény előírásaival, annak szabályait, értelmezését ismerjük. A rendelkezésükre bocsátott bizonylatok és azok mögöttes gazdasági tartalmában, valamint a vállalkozás működésében nincsenek olyan ügyletek, amelyek büntetendő cselekmény elkövetéséből származó dolgok (ideértve a vagyoni jogosultságot megtestesítő okiratot, dematerializált értékpapírt is) eredetét leplezik. Rögzítjük továbbá, hogy gazdálkodásunkban nem jelentek meg, illetve a tevékenység gyakorlása során felhasználásra nem kerültek olyan dolgok, amelyek büntetendő cselekmény elkövetéséből származnak.
2. Tisztában vagyunk az Európai Parlament és a Tanács (Eu) 2016/679 Rendeletének (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet, a továbbiakban: GDPR), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek (a továbbiakban: Infotv.) az előírásaival, annak szabályait és

értelmezését ismerjük. Kijelentjük, hogy megfelelő eljárásrenddel és azt leíró belső szabályozókkal rendelkezünk a fenti jogszabályi előírások betartására és ezen eljárásrendet mindenben betartjuk.

3. Megerősítjük, hogy felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően a jelen nyilatkozatunk kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezett COVID-19 járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – is, a Társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére. Ennek az értékelésnek az eredményeiről tájékoztattuk Önöket, és ahol relevánsnak tartottuk, biztosítottuk, hogy az esetleges jelentős hatások megfelelően bemutatásra kerüljenek a pénzügyi kimutatásokban. Kijelentjük, hogy előzőekkel kapcsolatos felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások – tekintettel a kormányzati intézkedésekre, illetve meglévő tartalékokra - nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással a Társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

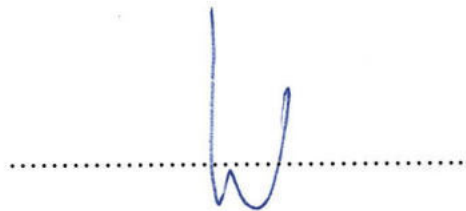
.....


EGYEZŐSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, mint a **Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.** számviteli rendjéért felelős vezetője nyilatkozom, hogy a Számvitelről szóló 2000 évi C. tv. 46. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a Társaság gondoskodott a nyilvántartások és a valós helyzet egyeztetéséről.

Ezt a nyilatkozatot a könyvvizsgálat során végzett szűrőpróbaszerű ellenőrzések kiegészítéseként a könyvvizsgáló felszólítására tettem.

Budapest, 2020. május 15.



| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 5 | 8 | 0 | 3 | 4 | 9 | 1 | - | 6 | 6 | 3 | 0 | - | 1 | 1 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Statistikai számjel

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 1 | - | 1 | 0 | - | 0 | 4 | 9 | 0 | 7 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Cégjegyzék száma

CAPSTONE Befektetési Alapkezelő Zrt.

a vállalkozás megnevezése

1051 Budapest, Vörösmarty tér 5. III.em.

0


2019 . évi

Éves beszámoló

A közzétett adatokat könyvvizsgáló ellenőrizte

Budapest, 2020 május 15.

P.H.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

2 5 8 0 3 4 9 1 - 6 6 3 0 - 1 1 4

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 9 0 7 9

Cégjegyzék száma

CAPSTONE Befektetési Alapkezelő Zrt.

2019 . évi

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése | Előző év | Előző év(ek) módosításai | Tárgyév |
|----------|--|----------------|--------------------------|----------------|
| a | b | c | d | e |
| 01. | A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor) | 2 724 | 0 | 2 132 |
| 02. | I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09.sorok) | 2 524 | 0 | 1 141 |
| 03. | Alapítás-átszervezés aktivált értéke | 0 | | 0 |
| 04. | Kísérleti fejlesztés aktivált értéke | 0 | | 0 |
| 05. | Vagyoni értékű jogok | 0 | | 0 |
| 06. | Szellemi termékek | 2 524 | | 1 141 |
| 07. | Üzleti vagy cégérték | 0 | | 0 |
| 08. | Immateriális javakra adott előlegek | 0 | | 0 |
| 09. | Immateriális javak értékhelyesbítése | 0 | | 0 |
| 10. | II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok) | 200 | 0 | 991 |
| 11. | Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 0 | | 0 |
| 12. | Műszaki berendezések, gépek, járművek | 0 | | 323 |
| 13. | Egyéb berendezések, felszerelések, járművek | 200 | | 668 |
| 14. | Tenyészállatok | 0 | | 0 |
| 15. | Beruházások, felújítások | 0 | | 0 |
| 16. | Beruházásokra adott előlegek | 0 | | 0 |
| 17. | Tárgyi eszközök értékhelyesbítése | 0 | | 0 |
| 18. | III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok) | 0 | 0 | 0 |
| 19. | Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban | 0 | | 0 |
| 20. | Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban | 0 | | 0 |
| 21. | Tartós jelentős tulajdoni részesedés | 0 | | 0 |
| 22. | Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben | 0 | | 0 |
| 23. | Egyéb tartós részesedés | 0 | | 0 |
| 24. | Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban | 0 | | 0 |
| 25. | Egyéb tartósan adott kölcsön | 0 | | 0 |
| 26. | Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír | 0 | | 0 |
| 27. | Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése | 0 | | 0 |
| 26. | B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sor) | 102 565 | 0 | 277 288 |
| 27. | I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok) | 0 | 0 | 0 |
| 28. | Anyagok | 0 | | 0 |
| 29. | Befejezetlen termelés és félkész termékek | 0 | | 0 |
| 30. | Növendék-, hízó- és egyéb állatok | 0 | | 0 |
| 31. | Késztermékek | 0 | | 0 |
| 32. | Áruk | 0 | | 0 |
| 33. | Készletekre adott előlegek | 0 | | 0 |
| 34. | II. KÖVETELÉSEK (35.-39. sorok) | 50 945 | 0 | 62 110 |
| 35. | Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) | 945 | | 29 573 |
| 36. | Követelések kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | | 0 |
| 37. | Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | | 0 |
| 38. | Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | | 0 |
| 39. | Váltókövetelések | 0 | | 0 |
| 40. | Egyéb követelések | 50 000 | | 32 537 |
| 41. | Követelések értékelési különbözete | 0 | | 0 |
| 42. | Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete | 0 | | 0 |
| 43. | III. ÉRTÉKPAPÍROK (41.-44. sorok) | 0 | 0 | 0 |
| 44. | Részesedés kapcsolt vállalkozásban | 0 | | 0 |
| 45. | Jelentős tulajdoni részesedés | 0 | | 0 |
| 46. | Egyéb részesedés | 0 | | 0 |
| 47. | Saját részvények, saját üzletrészek | 0 | | 0 |
| 48. | Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok | 0 | | 0 |
| 49. | Értékpapírok értékelési különbözete | 0 | | 0 |
| 50. | IV. PÉNZESZKÖZÖK (46.-47. sorok) | 51 620 | 0 | 215 178 |
| 51. | Pénztár, csekkek | 9 | | 16 |
| 52. | Bankbetétek | 51 611 | | 215 162 |
| 53. | C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok) | 907 | 0 | 12 202 |
| 54. | Bevételek aktív időbeli elhatárolása | 838 | | 12 174 |
| 55. | Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása | 69 | | 28 |
| 56. | Halasztott ráfordítások | 0 | | 0 |
| 57. | ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor) | 106 196 | 0 | 291 622 |

2 5 8 0 3 4 9 1 - 6 6 3 0 - 1 1 4

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 9 0 7 9

Cégjegyzék száma

CAPSTONE Befektetési Alapkezelő Zrt.

2019 . évi


MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

| Sor- szám | A tétel megnevezése | Előző év | Előző év(ek) módosításai | Tárgyév |
|--------------|---|----------------|-----------------------------|----------------|
| a | b | c | d | e |
| 58 | D. Saját tőke (59.-65. sor) | 101 835 | 0 | 248 373 |
| 59 | I. JEGYZETT TŐKE | 102 000 | | 102 000 |
| 60 | ebből visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértékben | 0 | | 0 |
| 61 | II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-) | 0 | | 0 |
| 62 | III. TÖKETARTALÉK | 28 000 | | 28 000 |
| 63 | IV. EREDMÉNYTARTALÉK | -5 144 | | -28 165 |
| 64 | V. LEKÖTÖTT TARTALÉK | 0 | | 0 |
| 65 | VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK | 0 | | 0 |
| 66 | Értékhelyesbítés értékelési tartaléka | 0 | | 0 |
| 67 | Valós értékelés értékelési tartaléka | 0 | | 0 |
| 68 | VII ADÓZOTT EREDMÉNY | -23 021 | | 146 538 |
| 69 | E. Céltartalékok (70.-72. sorok) | 0 | 0 | 0 |
| 70 | 1. Céltartalékok a várható kötelezettségekre | 0 | | 0 |
| 71 | 2. Céltartalékok a jövőbeni költségekre | 0 | | 0 |
| 72 | 3. Egyéb céltartalék | 0 | | 0 |
| 73 | F. Kötelezettségek (74.+79.+88. sor) | 2 487 | 0 | 41 900 |
| 74 | I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70. sorok) | 0 | 0 | 5 000 |
| 75 | Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | | 5 000 |
| 76 | Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | | 0 |
| 77 | Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | | 0 |
| 78 | Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben | 0 | | 0 |
| 79 | II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (80.-87. sorok) | 0 | 0 | 0 |
| 80 | Hosszú lejáratra kapott kölcsönök | 0 | | 0 |
| 81 | Tartozások kötvénykibocsátásból | 0 | | 0 |
| 82 | Beruházási és fejlesztési hitelek | 0 | | 0 |
| 83 | Egyéb hosszú lejáratú hitelek | 0 | | 0 |
| 84 | Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | | 0 |
| 85 | vállalkozásokkal szemben | 0 | | 0 |
| 86 | Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | | 0 |
| 87 | Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek | 0 | | 0 |
| 88 | III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (89.-100. sorok) | 2 487 | 0 | 36 900 |
| 89 | Rövid lejáratú kölcsönök | 150 | | 150 |
| 90 | ebből: az átváltoztatható kötvények | 0 | | 0 |
| 91 | Rövid lejáratú hitelek | 0 | | 0 |
| 92 | Vevőktől kapott előlegek | 0 | | 0 |
| 93 | Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) | 976 | | 90 |
| 94 | Váltótartozások | 0 | | 0 |
| 95 | Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | | 0 |
| 96 | vállalkozással szemben | 0 | | 0 |
| 97 | Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben | 0 | | 0 |
| 98 | Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 1 361 | | 36 660 |
| 99 | Kötelezettségek értékelési különbözete | 0 | | 0 |
| 100 | Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete | 0 | | 0 |
| 101 | G. Passzív időbeli elhatárolások (102.-104. sorok) | 1 874 | 0 | 1 349 |
| 102 | Bevételek passzív időbeli elhatárolása | 0 | | 0 |
| 103 | Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása | 1 874 | | 1 349 |
| 104 | Halasztott bevételek | 0 | | 0 |
| 105 | FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN(58.+69.+73.+101.sor) | 106 196 | 0 | 291 622 |

Budapest, 2020 május 15.

P.H.


 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

2 5 8 0 3 4 9 1 - 6 6 3 0 - 1 1 4

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 9 0 7 9

Cégjegyzék száma

CAPSTONE Befektetési Alapkezelő Zrt.

2019 . évi


"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése | Előző év | Előző év(ek) módosításai | Tárgyév |
|--------------|---|----------------|--------------------------|----------------|
| a | b | c | d | e |
| 01. | Belföldi értékesítés nettó árbevétele | 1 783 | | 252 670 |
| 02. | Export értékesítés nettó árbevétele | 0 | | 0 |
| I. | Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.) | 1 783 | 0 | 252 670 |
| 03. | Saját termelésű készletek állományváltozása | 0 | | 0 |
| 04. | Saját előállítású eszközök aktivált értéke | 0 | | 0 |
| II. | Aktivált saját teljesítmények értéke (03.±04.) | 0 | 0 | 0 |
| III. | Egyéb bevételek | 176 | | 9 037 |
| | ebből: visszaírt értékvesztés | 0 | | 0 |
| 05. | Anyagköltség | 291 | | 380 |
| 06. | Igénybe vett szolgáltatások értéke | 9 769 | | 19 630 |
| 07. | Egyéb szolgáltatások értéke | 374 | | 730 |
| 08. | Eladott áruk beszerzési értéke | 0 | | 0 |
| 09. | Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 886 | | 0 |
| IV. | Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.) | 11 320 | 0 | 20 740 |
| 10. | Béreköltség | 10 292 | | 50 205 |
| 11. | Személyi jellegű egyéb kifizetés | 0 | | 190 |
| 12. | Bérfelrakások | 2 152 | | 9 689 |
| V. | Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.) | 12 444 | 0 | 60 084 |
| VI. | Értéksökkenési leírás | 1 524 | | 3 548 |
| VII. | Egyéb ráfordítások | 73 | | 17 021 |
| | ebből: értékvesztés | 0 | | 0 |
| A. | ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII-VIII) | -23 402 | 0 | 160 314 |
| 13. | Kapott (járó) osztalék és részesedés | 0 | | 0 |
| | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott | 0 | | 0 |
| 14. | Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége | 0 | | 0 |
| | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott | 0 | | 0 |
| 15. | Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége | 0 | | 1 756 |
| | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott | 0 | | 0 |
| 16. | Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek | 384 | | 9 |
| | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott | 0 | | 0 |
| 17. | Pénzügyi műveletek egyéb bevételei | 0 | | 0 |
| VIII. | Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.) | 384 | 0 | 1 765 |
| 18. | Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése | 0 | | 0 |
| | ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott | 0 | | 0 |
| 19. | Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások | 0 | | 151 |
| | ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott | 0 | | 0 |
| 20. | Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése | 0 | | 0 |
| 21. | Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai | 0 | | 0 |
| IX. | Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.) | 0 | 0 | 151 |
| B. | PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.) | 384 | 0 | 1 614 |
| D. | ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.) | -23 018 | 0 | 161 928 |
| X. | Adófizetési kötelezettség | 3 | | 15 390 |
| E. | ADÓZOTT EREDMÉNY (±D.-X.) | -23 021 | 0 | 146 538 |

Budapest, 2020 május 15.

P.H.


 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

Adószám: 25803491-1-41
Cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 01-10-049079

Capstone Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1051 Budapest, Vörösmarty tér 5. III. em.


Kiegészítő melléklet
2019.

Fordulónap: 2019. december 31.

Beszámolási időszak: 2019. január 01. - 2019. december 31.

Budapest, 2020. május 15.

P.h.


A gazdálkodó képviselője

1. Általános információk a beszámolóhoz

1.1. A gazdálkodó bemutatása

A Társaságot 2016. november 8-án alapították és 2017. november 17-én jegyezte be a cégbíróság Primestone Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság néven. A Társaság a 2017. július 25. napján kelt H-EN-III-203/2017. számú MNB határozat alapján alternatív befektetési alapkezelőként kollektív portfóliókezelési tevékenység végzésére jogosult. A Társaság ezen tevékenységét 2018. július 5. napján kezdte meg.

A tárgyidőszak során a Vállalkozásnál tulajdonosváltás történt, melynek cégbírósági bejegyzési dátuma: 2018.04.26.

Korábbi tulajdonosok:

- InterInvest Ingatlanhasznosító és Befektető Kft.
Szavazati/tulajdonosi arány: 50%
Székhely: 1122 Budapest, Ráth György utca 19.
- Vestin Equity Korlátolt Felelősségű Társaság
Szavazati/tulajdonosi arány: 50%
1021 Budapest, Völgy utca 10/B 1. 3.

Új tulajdonos:

- Földvári és Fia Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság
Szavazati/tulajdonosi arány: 100%
Székhely: 1052 Budapest, Vármegye utca 3-5.

2018.06.19-ai hatállyal változott a Társaság megnevezése és székhelye is. Az új cégnév Capstone Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, az új székhely 1051 Budapest, Vörösmarty tér 5. III. em. lett.

A Cég által végzett tevékenységi kör a létesítő okirat szerint:
6630'08 Alapkezelés – FŐTEVÉKENYSÉG

A Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. a beszámolási időszakban rendszeres gazdasági tevékenységet székhelyén kívül nem folytatott, telephelye, illetőleg fióktelepe nincs.

1.2. Az üzleti évi gazdálkodás körülményei

Jelen beszámoló a 2019. január 01. - 2019. december 31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2019. december 31.

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

1.3. 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 könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatokat 2019 évben végezték:

Megbízott számviteli szolgáltatást nyújtó társaság: TRADE & CONSULT Kft. (Székhely: 1068 Budapest, Benczúr utca 41. Mfsz.4., adószám: 10383375-2-42, cégjegyzékszám: Cg.01-09-068464)

Név: Kiss Ferencné

PM nyilvántartási szám: 117556

A Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. számviteli beszámolóját (a mérleget, az eredménykimutatást és a kiegészítő mellékletet) a hely és a kelet feltüntetésével a vállalkozás képviselőjére jogosult alábbi személy köteles aláírni:

Név: Kobulniczky Tamás - vezérigazgató

Aláírás módja: önálló

A tárgyévi beszámoló szabályszerűségét, megbízhatóságát és valóságát könyvvizsgáló ellenőrizte.

A könyvvizsgálattal megbízott szervezet, személy adatai:

Cégnév: HKH CONSULTING Számviteli és Gazdasági Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 1132 Budapest, Váci út 34. III. em. 2

MKVK nyt.sz.: 001181

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy neve:

Horváth János

MKVK tagszám: 003436

1.4. Beszámoló nyilvánossága

A számviteli beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk, jelentések a jogszabályok által előírt nyilvánosságon túl a Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. munkavállalói, alkalmazottai és tagjai számára a székhelyen is megtekinthetők, azokról az érintettek teljes vagy részleges másolatot készíthetnek.

A székhely pontos címe: 1051 Budapest, Vörösmarty tér 5. III. em.

2. A számviteli politika alkalmazása

2.1. A könyvvezetés és a beszámoló pénzneme

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

2.2. Alkalmazott számviteli szabályok

Jelen beszámoló a hatályos magyar számviteli előírások és a Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. kialakított számviteli politikája szerint került összeállításra, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

2.3. A számviteli politika tárgyévi változása

A tárgyévben a Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. számviteli politikájában olyan változás nem történt, amely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna, vagy az eredményre hatást gyakorolt volna.

2.4. Beszámoló választott formája és típusa

A Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. a tárgyidőszakra az előző üzleti évhez hasonlóan éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja az előző üzleti évhez hasonlóan: Összköltség eljárás.

A Társaság az előző üzleti évhez hasonlóan a beszámolóban a mérleget A változatban állította össze.

A magyar számviteli szabályok szerint jelen számviteli beszámoló csak magyar nyelven került összeállításra.

Ezen előírás alapján a magyar és az arról fordított idegen nyelvű szöveg eltérő értelmezése esetén a magyar nyelvű szöveg az irányadó.

2.5. Üzleti jelentés

A Társaság a számviteli beszámolóval összhangban a hatályos előírásoknak megfelelő tartalommal üzleti jelentést is készít, melynek nyilvánosságát az előírásoknak megfelelően biztosítja.

2.6. Mérlegkészítés választott időpontja

A mérlegkészítés választott időpontja a fordulónapot követő 30. naptári nap. A megbízható és valós kép bemutatásához szükséges értékelési feladatok ezen időszakban kerülnek elvégzésre, az üzleti évet és a korábbi éveket érintő, ezen időszakban ismertté vált gazdasági események, információk, körülmények hatásait a tárgyévi beszámoló tartalmazza.

2.7. Jelentős összegű hibák értelmezése

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2%-át, de legalább az 1 MFT, vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

2.8. Devizás tételek értékelése

A beszámoló devizanemétől eltérő pénzürtékre szóló, vagy idegen deviza alapú eszközök és kötelezettségek, - kivéve a beszámoló devizaneméért vásárolt valutát, devizát - valamint bevételek és ráfordítások értékének meghatározása egységesen - a jogszabály által megengedett kivételekkel a számviteli politikában rögzített módon való eltéréssel - a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történik.

A devizás tételek értékelése az előző üzleti évhez képest - a jogszabályi előírások változásainak hatásain túl - nem változott.

2.9. Értékcsökkenési leírás elszámolása

Értékcsökkenési leírás módja

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik. Az értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik.

Értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értékcsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban - negyedévente 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.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása

A 100 E Ft, vagy ennek megfelelő devizaösszeg alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 E Ft-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbözet meghaladja a 100 E Ft-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget.

Értékcsökkenési leírás elszámolásának változása

Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módjában, az alkalmazott eljárásokban a jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt további változások az előző üzleti évhez képest nem történtek.

2.10. Értékelési szabályok más változásai

A számviteli politika más, az alkalmazott értékelési elveket és eljárásokat meghatározó elemeiben a jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt jelentős módosítás nem történt.

2.11. Leltározási szabályok

Az eszközök és források leltározása az eszközök és források leltárkészítési szabályzata szerint, az általános szabályoknak megfelelően történik, a leltározás szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

2.12. Pénzkezelési szabályok

A pénzkezelés a számviteli politika részeként kialakított pénzkezelési szabályzatban előírt szabályok szerint történik, a pénzkezelés szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

2.13. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk

A Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. tevékenysége (alapkezelés) alapján az alábbi, a sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére kötelezett:

Kezelt alapok adatai:

- S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap - nettó eszközérték (2019.12.31.): 848.345.220 Ft,
- Amalfi Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap - nettó eszközérték (2019.12.31.): 719.498.345 Ft.
- BURANO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap - nettó eszközérték (2019.12.31.): 1.570.131 994 Ft.
- ELBA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap - nettó eszközérték (2019.12.31.): 14.178.397 Ft.
- FIRENZE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap - nettó eszközérték (2019.12.31.): 16.380.549 Ft.
- CAPRI Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap - nettó eszközérték (2019.12.31.): 323.815.694 Ft.
- GARDA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap - nettó eszközérték (2019.12.31.): 29.972.803.140 Ft.

2.14. Mérleg-fordulónap utáni események

Felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően a beszámoló keltezéséig tartó időszakban bekövetkezett COVID-19 járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – is, az Alap pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére.

A COVID-19 járvány kezelésére hozott kormányzati intézkedések alapján tevékenységünk szerint az alábbi hatások érnek:

2020 kora tavasszal eszkalálódott koronavírus járványhelyzet már az első negyedévben is komoly hatást gyakorolt az Alapok működésére. Március közepétől úgy kellett kialakítani és megszervezni a távoli munkavégzés általános működési rendjét, hogy se az ügyfélkiszolgálás, se a back office tevékenységek ellátása ne szenvedjen hátrányt. A körülményekre tekintettel megerősítésre kerültek a kockázatkezelési folyamatok, az Alapok likviditásának fenntartása még inkább előtérbe került.

A koronavírus járvány hatásainak megítélése még jelenleg is bizonytalan, de várhatóan tovább fog erősödni a szereplők között a prime ingatlanok megszerzéséért folytatott piaci verseny, egyes népszerű befektetési célpontok (pl. szálloda) csak jóval nehezebben kerülnek be a közeljövőben az alapok portfóliójába.

A jelenlegi helyzet által indikált kockázatfelmérést követően az Alapkezelő megítélése szerint a következő év zárásáig biztosan fenn tudja tartani a tevékenységét, és a költségek finanszírozását biztosítani tudja.

3. Elemzések

3.1. Adatok változása

CAPSTONE Befektetési Alapkezelő

Zrt.

2019 . évi

MÉRLEG Eszközök (aktívák) változása

adatok E
Ft-ban

| Sorszám | A tétel megnevezése | Előző év | Tárgyév | Változás |
|---------|--|----------------|----------------|----------------|
| a | b | c | d | e |
| 01. | A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor) | 2 724 | 2 132 | -592 |
| 02. | I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09.sorok) | 2 524 | 1 142 | -1 382 |
| 03. | Alapítás-átszervezés aktivált értéke | 0 | 0 | 0 |
| 04. | Kísérleti fejlesztés aktivált értéke | 0 | 0 | 0 |
| 05. | Vagyoni értékű jogok | 0 | 0 | 0 |
| 06. | Szellemi termékek | 2 524 | 1 142 | -1 382 |
| 07. | Üzleti vagy cégérték | 0 | 0 | 0 |
| 08. | Immateriális javakra adott előlegek | 0 | 0 | 0 |
| 09. | Immateriális javak értékhelyesbítése | 0 | 0 | 0 |
| 10. | II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok) | 200 | 990 | 790 |
| 11. | Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 0 | 0 | 0 |
| 12. | Műszaki berendezések, gépek, járművek | 0 | 323 | 323 |
| 13. | Egyéb berendezések, felszerelések, járművek | 200 | 667 | 467 |
| 14. | Tenyészállatok | 0 | 0 | 0 |
| 15. | Beruházások, felújítások | 0 | 0 | 0 |
| 16. | Beruházásokra adott előlegek | 0 | 0 | 0 |
| 17. | Tárgyi eszközök értékhelyesbítése | 0 | 0 | 0 |
| 18. | III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-27. sorok) | 0 | 0 | 0 |
| 19. | Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban | 0 | 0 | 0 |
| 20. | Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban | 0 | 0 | 0 |
| 21. | Tartós jelentős tulajdoni részesedés | 0 | 0 | 0 |
| 22. | Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban | 0 | 0 | 0 |
| 23. | Egyéb tartós részesedés | 0 | 0 | 0 |
| 24. | Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban | 0 | 0 | 0 |
| 25. | Egyéb tartósan adott kölcsön | 0 | 0 | 0 |
| 26. | Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír | 0 | 0 | 0 |
| 27. | Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése | 0 | 0 | 0 |
| 26. | B. Forgóeszközök (27.+34.+43.+50. sor) | 102 565 | 277 288 | 174 723 |
| 27. | I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok) | 0 | 0 | 0 |
| 28. | Anyagok | 0 | 0 | 0 |
| 29. | Befejezetlen termelés és félkész termékek | 0 | 0 | 0 |
| 30. | Növendék-, hízó- és egyéb állatok | 0 | 0 | 0 |
| 31. | Késztermékek | 0 | 0 | 0 |
| 32. | Áruk | 0 | 0 | 0 |
| 33. | Készletekre adott előlegek | 0 | 0 | 0 |
| 34. | II. KÖVETELÉSEK (35.-42. sorok) | 50 945 | 62 110 | 11 165 |
| 35. | Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) | 945 | 29 573 | 28 628 |
| 36. | Követelések kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | 0 | 0 |

| | | | | |
|-----|---|----------------|----------------|----------------|
| 37. | Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | 0 | 0 |
| 38. | Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | 0 | 0 |
| 39. | Váltókövetelések | 0 | 0 | 0 |
| 40. | Egyéb követelések | 50 000 | 32 537 | -17 463 |
| 41. | Követések értékelési különbözete | 0 | 0 | 0 |
| 42. | Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete | 0 | 0 | 0 |
| 43. | III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-49. sorok) | 0 | 0 | 0 |
| 44. | Részesedés kapcsolt vállalkozásban | 0 | 0 | 0 |
| 45. | Jelentős tulajdoni részesedés | 0 | 0 | 0 |
| 46. | Egyéb részesedés | 0 | 0 | 0 |
| 47. | Saját részvények, saját üzletrészek | 0 | 0 | 0 |
| 48. | Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok | 0 | 0 | 0 |
| 49. | Értékpapírok értékelési különbözete | 0 | 0 | 0 |
| 50. | IV. PÉNZESZKÖZÖK (51.-52. sorok) | 51 620 | 215 178 | 163 558 |
| 51. | Pénztár, csekkek | 9 | 16 | 7 |
| 52. | Bankbetétek | 51 611 | 215 162 | 163 551 |
| 53. | C. Aktív időbeli elhatárolások (54.-56. sorok) | 907 | 12 202 | 11 295 |
| 54. | Bevételek aktív időbeli elhatárolása | 838 | 12 174 | 11 336 |
| 55. | Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása | 69 | 28 | -41 |
| 56. | Halasztott ráfordítások | 0 | 0 | 0 |
| 57. | ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+26.+53. sor) | 106 196 | 291 622 | 185 426 |

MÉRLEG Források (passzívák) változása

adatok E
Ft-ban

| Sorszám | A tétel megnevezése | Előző év | Tárgyév | Változás |
|---------|---|----------------|----------------|----------------|
| a | b | c | d | e |
| 58 | D. Saját tőke (59.-65. sor) | 101 835 | 248 373 | 146 538 |
| 59 | I. JEGYZETT TŐKE | 102 000 | 102 000 | 0 |
| 60 | ebből visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértékben | 0 | 0 | 0 |
| 61 | II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-) | 0 | 0 | 0 |
| 62 | III. TŐKETARTALÉK | 28 000 | 28 000 | 0 |
| 63 | IV. EREDMÉNYTARTALÉK | -5 144 | -28 165 | -23 021 |
| 64 | V. LEKÖTÖTT TARTALÉK | 0 | 0 | 0 |
| 65 | VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK | 0 | 0 | 0 |
| 66 | Értékhelyesbítés értékelési tartaléka | 0 | 0 | 0 |
| 67 | Valós értékelés értékelési tartaléka | 0 | 0 | 0 |
| 68 | VII. ADÓZOTT EREDMÉNY | -23 021 | 146 538 | 169 559 |
| 69 | E. Céltartalékok (70.-72. sorok) | 0 | 0 | 0 |
| 70 | 1. Céltartalékok a várható kötelezettségekre | 0 | 0 | 0 |
| 71 | 2. Céltartalékok a jövőbeni költségekre | 0 | 0 | 0 |
| 72 | 3. Egyéb céltartalék | 0 | 0 | 0 |
| 73 | F. Kötelezettségek (74.+79.+88. sor) | 2 487 | 41 900 | 39 413 |
| 74 | I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70. sorok) | 0 | 5 000 | 5 000 |

| | | | | |
|-----|--|----------------|----------------|----------------|
| 75 | Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | 5 000 | 5 000 |
| 76 | Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | 0 | 0 |
| 77 | Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | 0 | 0 |
| 78 | Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben | 0 | 0 | 0 |
| 79 | II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (80.-87. sorok) | 0 | 0 | 0 |
| 80 | Hosszú lejáratra kapott kölcsönök | 0 | 0 | 0 |
| 81 | Tartozások kötvénykibocsátásból | 0 | 0 | 0 |
| 82 | Beruházási és fejlesztési hitelek | 0 | 0 | 0 |
| 83 | Egyéb hosszú lejáratú hitelek | 0 | 0 | 0 |
| 84 | Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | 0 | 0 |
| 85 | Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben | 0 | 0 | 0 |
| 86 | Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | 0 | 0 |
| 87 | Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek | 0 | 0 | 0 |
| 88 | III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (89.-100. sorok) | 2 487 | 36 900 | 34 413 |
| 89 | Rövid lejáratú kölcsönök | 150 | 150 | 0 |
| 90 | ebből: az átváltoztatható kötvények | 0 | 0 | 0 |
| 91 | Rövid lejáratú hitelek | 0 | 0 | 0 |
| 92 | Vevőktől kapott előlegek | 0 | 0 | 0 |
| 93 | Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) | 976 | 90 | -886 |
| 94 | Váltótartozások | 0 | 0 | 0 |
| 95 | Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | 0 | 0 |
| 96 | Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | 0 | 0 |
| 97 | Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben | 0 | 0 | 0 |
| 98 | Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 1 361 | 36 660 | 35 299 |
| 99 | Kötelezettségek értékelési különbözete | 0 | 0 | 0 |
| 100 | Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete | 0 | 0 | 0 |
| 101 | G. Passzív időbeli elhatárolások (102.-104. sorok) | 1 874 | 1 349 | -525 |
| 102 | Bevételek passzív időbeli elhatárolása | 0 | 0 | 0 |
| 103 | Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása | 1 874 | 1 349 | -525 |
| 104 | Halasztott bevételek | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 |
| 105 | FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN(58.+69.+73.+101.sor) | 106 196 | 291 622 | 185 426 |

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-
ban

| Sor- szá- m | A tétel megnevezése | Előző év | Tárgyév | Előző év (%) |
|-------------------|---|----------------|----------------|-----------------|
| a | b | c | d | e |
| 01. | Belföldi értékesítés nettó árbevétele | 1 783 | 252 670 | 250 887 |
| 02. | Export értékesítés nettó árbevétele | 0 | 0 | 0 |
| I. | Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.) | 1 783 | 252 670 | 250 887 |
| 03. | Saját termelésű készletek állományváltozása | 0 | 0 | 0 |
| 04. | Saját előállítású eszközök aktívált értéke | 0 | 0 | 0 |
| II. | Aktívált saját teljesítmények értéke (03.±04.) | 0 | 0 | 0 |
| III. | Egyéb bevételek | 176 | 9 037 | 8 861 |
| | ebből: visszafirt értékvesztés | 0 | 0 | 0 |
| 05. | Anyagköltség | 291 | 380 | 89 |
| 06. | Igénybe vett szolgáltatások értéke | 9 769 | 19 630 | 9 861 |
| 07. | Egyéb szolgáltatások értéke | 374 | 730 | 356 |
| 08. | Eladott áruk beszerzési értéke | 0 | 0 | 0 |
| 09. | Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 886 | 0 | -886 |
| IV. | Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.) | 11 320 | 20 740 | 9 420 |
| 10. | Béreköltség | 10 292 | 50 205 | 39 913 |
| 11. | Személyi jellegű egyéb kifizetés | 0 | 190 | 190 |
| 12. | Bérfjárulékok | 2 152 | 9 689 | 7 537 |
| V. | Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.) | 12 444 | 60 084 | 47 640 |
| VI. | Értécsökkenési leírás | 1 524 | 3 548 | 2 024 |
| VII. | Egyéb ráfordítások | 73 | 17 021 | 16 948 |
| | ebből: értékvesztés | 0 | 0 | 0 |
| A. | ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII-VIII) | -23 402 | 160 314 | 183 716 |
| 13. | Kapott (járó) osztalék és részesedés | 0 | 0 | 0 |
| | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott | 0 | 0 | 0 |
| 14. | Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége | 0 | 0 | 0 |
| | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott | 0 | 0 | 0 |
| 15. | Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége | 0 | 0 | 0 |
| | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott | 0 | 0 | 0 |
| 16. | Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek | 384 | 1 765 | 1 381 |
| | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott | 0 | 0 | 0 |
| 17. | Pénzügyi műveletek egyéb bevételei | 0 | 0 | 0 |
| VIII. | Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.) | 384 | 1 765 | 1 381 |
| 18. | Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztésége | 0 | 0 | 0 |
| | ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott | 0 | 0 | 0 |
| 19. | Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások | 0 | 151 | 151 |
| | ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott | 0 | 0 | 0 |
| 20. | Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése | 0 | 0 | 0 |
| 21. | Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai | 0 | 0 | 0 |
| IX. | Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.) | 0 | 151 | 151 |
| B. | PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.) | 384 | 1 614 | 1 230 |
| D. | ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.) | -23 018 | 161 928 | 184 946 |
| X. | Adófizetési kötelezettség | 3 | 15 390 | 15 387 |
| E. | ADÓZOTT EREDMÉNY (±D.-X.) | -23 021 | 146 538 | 169 559 |

3.2. Mérlegtételek megoszlása

CAPSTONE Befektetési Alapkezelő Zrt.
MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2019 . évi

adatok
E Ft-
ban

| Sor- szám | A tétel megnevezése | Előző év | Tárgyév | Előző év (%) | Tárgyév (%) |
|--------------|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| a | b | c | d | e | f |
| 01. | A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor) | 2 724 | 2 132 | 2,57% | 0,73% |
| 02. | I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09.sorok) | 2 524 | 1 142 | 2,38% | 0,39% |
| 03. | Alapítás-átszervezés aktivált értéke | 0 | 0 | | |
| 04. | Kísérleti fejlesztés aktivált értéke | 0 | 0 | | |
| 05. | Vagyoni értékű jogok | 0 | 0 | | |
| 06. | Szellemi termékek | 2 524 | 1 142 | 2,38% | 0,39% |
| 07. | Üzleti vagy cégérték | 0 | 0 | | |
| 08. | Immateriális javakra adott előlegek | 0 | 0 | | |
| 09. | Immateriális javak értékhelyesbítése | 0 | 0 | | |
| 10. | II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok) | 200 | 990 | 0,19% | 0,34% |
| 11. | Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 0 | 0 | | |
| 12. | Műszaki berendezések, gépek, járművek | 0 | 323 | | |
| 13. | Egyéb berendezések, felszerelések, járművek | 200 | 667 | 0,19% | 0,23% |
| 14. | Tenyészállatok | 0 | 0 | | |
| 15. | Beruházások, felújítások | 0 | 0 | | |
| 16. | Beruházásokra adott előlegek | 0 | 0 | | |
| 17. | Tárgyi eszközök értékhelyesbítése | 0 | 0 | | |
| 18. | III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok) | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| 19. | Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban | 0 | 0 | | |
| 20. | Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban | 0 | 0 | | |
| 21. | Tartós jelentős tulajdoni részesedés | 0 | 0 | | |
| 22. | Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban | 0 | 0 | | |
| 23. | Egyéb tartós részesedés | 0 | 0 | | |
| 24. | Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban | 0 | 0 | | |
| 25. | Egyéb tartósan adott kölcsön | 0 | 0 | | |
| 26. | Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír | 0 | 0 | | |
| 27. | Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése | 0 | 0 | | |
| 26. | B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sor) | 102 565 | 277 288 | 96,58% | 95,08% |
| 27. | I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok) | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| 28. | Anyagok | 0 | 0 | | |
| 29. | Befejezetlen termelés és félkész termékek | 0 | 0 | | |
| 30. | Növendék-, hízó- és egyéb állatok | 0 | 0 | | |
| 31. | Késztermékek | 0 | 0 | | |
| 32. | Áruk | 0 | 0 | | |
| 33. | Készletekre adott előlegek | 0 | 0 | | |
| 34. | II. KÖVETELÉSEK (35.-39. sorok) | 50 945 | 62 110 | 47,97% | 21,30% |
| 35. | Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) | 945 | 29 573 | 0,89% | 10,14% |
| 36. | Követelések kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| 37. | Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | 0 | | |

| | | | | | |
|-----|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 38. | Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | 0 | | |
| 39. | Váltókövetelések | 0 | 0 | | |
| 40. | Egyéb követelések | 50 000 | 32 537 | 47,08% | 11,16% |
| 41. | Követések értékelési különbözete | 0 | 0 | | |
| 42. | Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete | 0 | 0 | | |
| 43. | III. ÉRTÉKPAPÍROK (41.-44. sorok) | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| 44. | Részesedés kapcsolt vállalkozásban | 0 | 0 | | |
| 45. | Jelentős tulajdoni részesedés | 0 | 0 | | |
| 46. | Egyéb részesedés | 0 | 0 | | |
| 47. | Saját részvények, saját üzletrészek | 0 | 0 | | |
| 48. | Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok | 0 | 0 | | |
| 49. | Értékpapírok értékelési különbözete | 0 | 0 | | |
| 50. | IV. PÉNZESZKÖZÖK (46.-47. sorok) | 51 620 | 215 178 | 48,61% | 73,79% |
| 51. | Pénztár, csekkek | 9 | 16 | 0,01% | 0,01% |
| 52. | Bankbetétek | 51 611 | 215 162 | 48,60% | 73,78% |
| 53. | C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok) | 907 | 12 202 | 0,85% | 4,18% |
| 54. | Bevételek aktív időbeli elhatárolása | 838 | 12 202 | 0,79% | 4,18% |
| 55. | Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása | 69 | 0 | 0,06% | 0,00% |
| 56. | Halasztott ráfordítások | 0 | 0 | | |
| 57. | ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor) | 106 196 | 291 622 | 100,00% | 100,00% |

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E
Ft-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése | Előző év | Tárgyév | Előző év (%) | Tárgyév (%) |
|----------|---|----------------|----------------|---------------|---------------|
| a | b | c | d | e | f |
| 58 | D. Saját tőke (59.-65. sor) | 101 835 | 248 373 | 95,89% | 85,17% |
| 59 | I. JEGYZETT TŐKE | 102 000 | 102 000 | 96,05% | 34,98% |
| 60 | ebből visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértékben | 0 | 0 | | |
| 61 | II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-) | 0 | 0 | | |
| 62 | III. TŐKETARTALÉK | 28 000 | 28 000 | 26,37% | 9,60% |
| 63 | IV. EREDMÉNYTARTALÉK | -5 144 | -28 165 | -4,84% | -9,66% |
| 64 | V. LEKÖTÖTT TARTALÉK | 0 | 0 | | |
| 65 | VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK | 0 | 0 | | |
| 66 | Értékhelyesbítés értékelési tartaléka | 0 | 0 | | |
| 67 | Valós értékelés értékelési tartaléka | 0 | 0 | | |
| 68 | VII. ADÓZOTT EREDMÉNY | -23 021 | 146 538 | -21,68% | 50,25% |
| 69 | E. Céltartalékok (70.-72. sorok) | 0 | 0 | | |
| 70 | 1. Céltartalékok a várható kötelezettségekre | 0 | 0 | | |
| 71 | 2. Céltartalékok a jövőbeni költségekre | 0 | 0 | | |
| 72 | 3. Egyéb céltartalék | 0 | 0 | | |
| 73 | F. Kötelezettségek (74.+79.+88. sor) | 2 487 | 41 900 | 2,34% | 14,37% |

| | | | | | |
|-----|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 74 | I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70. sorok) | 0 | 5 000 | 0,00% | 1,71% |
| 75 | Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | 5 000 | | |
| 76 | Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | 0 | | |
| 77 | Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | 0 | | |
| 78 | Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben | 0 | 0 | | |
| 79 | II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (80.-87. sorok) | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| 80 | Hosszú lejáratra kapott kölcsönök | 0 | 0 | | |
| 81 | Tartozások kötvénykibocsátásból | 0 | 0 | | |
| 82 | Beruházási és fejlesztési hitelek | 0 | 0 | | |
| 83 | Egyéb hosszú lejáratú hitelek | 0 | 0 | | |
| 84 | Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | 0 | | |
| 85 | Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben | 0 | 0 | | |
| 86 | Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | 0 | | |
| 87 | Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek | 0 | 0 | | |
| 88 | III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (89.-100. sorok) | 2 487 | 36 900 | 2,34% | 12,65% |
| 89 | Rövid lejáratú kölcsönök | 150 | 150 | 0,14% | 0,05% |
| 90 | ebből: az átváltoztatható kötvények | 0 | 0 | | |
| 91 | Rövid lejáratú hitelek | 0 | 0 | | |
| 92 | Vevőktől kapott előlegek | 0 | 0 | | |
| 93 | Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) | 976 | 90 | 0,92% | 0,03% |
| 94 | Váltótartozások | 0 | 0 | | |
| 95 | Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | 0 | | |
| 96 | Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben | 0 | 0 | | |
| 97 | Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben | 0 | 0 | | |
| 98 | Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 1 361 | 36 660 | 1,28% | 12,57% |
| 99 | Kötelezettségek értékelési különbözete | 0 | 0 | | |
| 100 | Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete | 0 | 0 | | |
| 101 | G. Passzív időbeli elhatárolások (102.-104. sorok) | 1 874 | 1 349 | 1,76% | 0,46% |
| 102 | Bevételek passzív időbeli elhatárolása | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| 103 | Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása | 1 874 | 1 349 | 1,76% | 0,46% |
| 104 | Halasztott bevételek | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| 105 | FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN(58.+69.+73.+101.sor) | 106 196 | 291 622 | 100,00% | 100,00% |

3.3. Vagyoni helyzet

A valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának bemutatására szolgáló mutatókat a következő táblázat szemlélteti.

A VAGYONI HELYZET ÉS A TŐKESZERKEZET MUTATÓI

| MUTATÓ MEGNEVEZÉS | MUTATÓ SZÁMÍTÁSA | MÉRLEG HIVATKOZÁS | ELŐZŐ ÉV | TÁRGY ÉV |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|-----------|-----------|
| Befektetett eszközök fedezettsége | Saját tőke | D | 3738,44% | 11649,77% |
| | Befektetett eszközök | A | | |
| Tárgyi eszközök fedezettsége | Saját tőke | D | 50917,50% | 25088,18% |
| | Tárgyi eszközök | AII | | |
| Befektetett eszközök aránya | Befektetett eszköz | A | 2,57% | 0,73% |
| | Összes eszköz | A+B+C | | |
| Saját tőke aránya I. | Saját tőke | D | 95,89% | 85,17% |
| | Összes forrás | D+E+F+G | | |
| Tőkeszerkezeti mutató I. | Kötelezettségek | F | 2,44% | 16,87% |
| | Saját tőke | D | | |
| Tőkeszerkezeti mutató II. | Rövid lejáratú köt. | FII | 2,44% | 14,86% |
| | Saját tőke | D | | |

A PÉNZÜGYI HELYZET RÖVIDTÁVÚ MUTATÓI

| MUTATÓ MEGNEVEZÉS | MUTATÓ SZÁMÍTÁSA | MÉRLEG HIVATKOZÁS | ELŐZŐ ÉV | TÁRGY ÉV |
|----------------------------|-------------------------|-------------------|----------|-----------|
| Likviditási mutató | Forgóeszközök | B | 4124,05% | 661,79% |
| | Kötelezettségek | F | | |
| Rövid távú likviditás I. | Forgóeszközök | B | 4124,05% | 751,46% |
| | Rövid lejáratú köt. | FII | | |
| Rövid távú likviditás II. | Forgóeszk-követ. | B-BII. | 2075,59% | 583,14% |
| | Rövid lejáratú köt. | FII. | | |
| Rövid távú likviditás III. | Pénzeszközök + ért.pap. | BIV.+BIII. | 2075,59% | 583,14% |
| | Rövid lejáratú köt. | FII. | | |
| Vevők és szállítók aránya | Vevők | B II. 1. | - | 32858,89% |
| | Szállítók | F II. 2. | | |

AZ EREDMÉNY ÉS A JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA

adatok eFt-
ban

| AZ EREDMÉNY FŐBB ÖSSZETEVŐI | ELŐZŐ ÉV | TÁRGYÉV |
|--|----------------|----------------|
| Üzemi tevékenység eredménye | -23 402 | 160 314 |
| Pénzügyi műveletek eredménye | 384 | 1 614 |
| Adózás előtti eredmény összesen | -23 018 | 161 928 |
| Adózott eredmény | -23 021 | 146 538 |

| MUTATÓ MEGNEVEZÉS | MUTATÓ SZÁMÍTÁSA | MÉRLEG HIVATKOZÁS | ELŐZŐ ÉV | TÁRGY ÉV |
|----------------------------------|------------------|-------------------|----------|----------|
| Árbevétel arányos üzemi eredmény | Üzemi eredmény | Er. A | - | 63,45% |
| | Nettó árbevétel | Er. I. | | |
| Tőkearányos eredmény | Üzemi eredmény | Er. A | -22,98% | 64,55% |
| | Saját tőke | D | | |
| Eszközhatékonyság | Üzemi eredmény | Er. A | -22,04% | 54,97% |
| | Összes eszköz | A+B+C | | |

3.6. Cash flow-kimutatás

CASH-FLOW kimutatás

| Sorszám | A tétel megnevezése | Előző év | Tárgyév |
|------------|--|---------------|----------------|
| a | b | c | d |
| I. | Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás | 20 274 | 161 514 |
| 01. | Adózás előtti eredmény +/- | - 23 021 | 146 538 |
| 02. | Elszámolt amortizáció + | 1 524 | 3 548 |
| 03. | Elszámolt értékvesztés és visszairás +/- | - | |
| 04. | Céltartalék képzés és felhasználás különbsége +/- | - | |
| 05. | Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/- | - | |
| 06. | Szállítói kötelezettség változása +/- | 976 | - 886 |
| 07. | Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása +/- | 886 | 35 299 |
| 08. | Passzív időbeli elhatárolások változása +/- | 1 493 | - 525 |
| 09. | Vevő követelés változása +/- | - 945 | - 28 628 |
| 10. | Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/- | 38 000 | 17 463 |
| 11. | Aktív időbeli elhatárolások változása +/- | 1 361 | - 11 295 |
| 12. | Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) - | - | - |
| 13. | Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés - | - | - |
| II. | Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás | - | - 2 956 |
| 14. | Befektetett eszközök beszerzése - | - | - 2 956 |
| 15. | Befektetett eszközök eladása + | - | - |

| | | | |
|-------------|--|---------------|----------------|
| 16. | Kapott osztalék, részesedés + | - | - |
| III. | Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás | 30 000 | 5 000 |
| 17. | Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele + | 30 000 | |
| 18. | Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele + | - | - |
| 19. | Hitel és kölcsön felvétele + | - | - |
| 20. | Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása + | - | - |
| 21. | Véglegesen kapott pénzeszköz + | - | - |
| 22. | Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) - | - | - |
| 23. | Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése - | - | - |
| 24. | Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése - | - | - |
| 25. | Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek - | - | 5 000 |
| 25. | Véglegesen átadott pénzeszközök - | - | - |
| 26. | Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása +/- | - | - |
| IV. | Pénzeszközök változása (±I.±II.±III. sorok) | 50 274 | 163 558 |

3.7. Cash flow-kimutatás korrekciós tételei

A cash flow-kimutatás a számviteli politika szerint jelentős összegű korrekciót sem az adózás előtti eredményt illetően, sem a mérleg sorok állományváltozásához kapcsolódóan nem tartalmaz.

4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

4.1. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés jelentősnek minősülő hibát nem tárt fel, a mérleg tárgyévi adatai korábbi időszakra vonatkozóan korrekciókat legfeljebb nem jelentősnek minősülő mértékben tartalmaznak.

4.2. A mérleg tagolása

Összevont tételek a mérlegben

A Társaság a mérleg arab számmal jelzett tételei összevonásának lehetőségével a tárgyévben nem élt.

Tételek elhagyása a mérlegben

A mérlegben - az áttekinthetőség és az összehasonlíthatóság érdekében - az előírt séma szerinti összes tétel feltüntetésre került, függetlenül attól, hogy szerepel-e adat az adott sorban.

4.3. Mérlegen kívüli tételek

Egyéb lényeges mérlegen kívüli tételek

A Társaság pénzügyi helyzetének megítéléséhez szükséges, lényeges kockázatot vagy előnyt jelentő - mérlegen kívüli vagy a mérlegben nem szereplő, a számviteli törvény által külön bemutatni nem rendelt, de bemutatást kívánó - tételek és megállapodások nincsenek.

4.4. Befektetett eszközök

Az immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értékének, tárgyévben elszámolt értékcsökkenésének alakulását mutatja be mérlegtételenként az alábbi táblázat:

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK 2019 . évi

adatok
eFt-ban

| | Immateriális javak | Ingatlanok és a kapcsolódó vagyo- ni értékű jogok | Műszaki berendezések, gépek, járművek | Egyéb berendezések, felsz., járművek | Beruházások, felújítások | Összesen |
|------------------------------|-----------------------|--|--|---|-----------------------------|----------|
| Bruttó érték | | | | | | |
| Nyitóegyenleg | 4 318 | 0 | 0 | 426 | 0 | 4 744 |
| Növekedés | 0 | | 445 | 2 511 | 0 | 2 956 |
| Növekedés (kisértékű) | 0 | | | 0 | | 0 |
| Csökkenés | 0 | 0 | 0 | | | 0 |
| Záróegyenleg | 4 318 | 0 | 445 | 2 937 | 0 | 7 700 |
| Értékcsökkenés | | | | | | |
| Nyitóegyenleg | 1 794 | 0 | 0 | 226 | 0 | 2 020 |
| Növekedés terv szerint | 1 383 | 0 | 122 | 2 043 | 0 | 3 548 |
| Növekedés (kisértékű) | 0 | | | 0 | | 0 |
| Növekedés terven felüli | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Csökkenés kivezetés miatt | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Csökkenés visszairás | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Záróegyenleg | 3 177 | 0 | 122 | 2 269 | 0 | 5 568 |
| Nettó érték | | | | | | |
| Nyitóegyenleg | 2 524 | 0 | 0 | 200 | 0 | 2 724 |
| Változás | -122 | 0 | 323 | 468 | 0 | -592 |
| Záróegyenleg | 1 141 | 0 | 323 | 668 | 0 | 2 132 |

Terven felüli értékcsökkenés

A tárgyévben terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolására vagy annak visszairására nem került sor.

Befektetett pénzügyi eszközök elszámolt értékvesztései

A Társaság mérlegében a befektetett pénzügyi eszközökhöz kapcsolódóan nyilvántartott értékvesztés sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben nem szerepel, ilyen címen visszairásra nem került sor.

Befektetett pénzügyi eszközök el nem számolt értékvesztései

A Társaság a fordulónapon befektetett pénzügyi eszközökkel nem rendelkezett.

Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásokban

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokban tartósan adott kölcsön jogcímen követelés nem állt fenn.

4.5. Forgóeszközök

Készletek értékvesztései

A Társaság. mérlegében a készletekhez kapcsolódóan nyilvántartott értékvesztés sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben nem szerepel, ilyen címen visszairásra nem került sor.

Követelések alakulása

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

KÖVETELÉSEK

| | 2019 . évi | |
|--|-------------------|-------------------------------|
| | Előző év | Tárgyév adatok eFt. |
| Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) | 945 | 29 573 |
| Követelések kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | 0 |
| Egyéb követelések | 50 000 | 32 537 |
| Összes követelés | 50 945 | 62 110 |

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés nem állt fenn.

4.6. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások értéke 2019.évre **12.202 eFt.**

- bevételek aktív időbeli elhatárolása: 12.174 eFt

- költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása: 28 eFt
- A mérlegben aktív időbeli elhatárolásként kimutatott halasztott ráfordítások sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepelnek.

4.7. Saját tőke

Saját tőke elemeinek változása

A saját tőke elemeinek tárgyévi változásait mutatja be az alábbi táblázat:

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2019 . évi

EFT

| Megnevezés | Nyitó érték | Évközi | | Záró érték |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | Növekedés | Csökkenés | |
| Jegyzett tőke | 102 000 | 0 | 0 | 102 000 |
| Jegyzett, de még be nem fizetett tőke | | 0 | 0 | 0 |
| Tőketartalék | 28 000 | 0 | 0 | 28 000 |
| Eredménytartalék | -5 144 | -23 021 | 0 | -28 165 |
| Lekötött tartalék | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Értékelési tartalék | | 0 | 0 | 0 |
| Adózott eredmény | -23 021 | 146 538 | -23 021 | 146 538 |
| SAJÁT TŐKE | 101 835 | 123 517 | -23 021 | 248 373 |

Jegyzett tőke alakulása

A jegyzett tőke a tárgyidőszakban nem változott az előző évhez képest, a jegyzett tőke értéke 2019. december 31-én 102.000.000 Ft.

A jegyzett tőke 100.000 ezer Ft-os összege 102.000 darab egyenként 1.000 Ft/db névértékű törzsrészcímre jelent.

A Társaságnak saját kibocsátású kötvényei, opciós utalványai és hozzájuk kapcsolódó jogokat megtestesítő papírjai nincsenek.

Jegyzett, de be nem fizetett tőke

A Társaság beszámolójában jegyzett, de be nem fizetett tőke nem szerepel.

Lekötött tartalék jogcímei

A lekötött tartalék 2019 évben: 28.000 eFt.

Értékhelyesbítések alakulása

A Társaság a tárgyévben nem élt az értékhelyesbítés lehetőségével, nyilvántartott értékhelyesbítése nincs.

4.8. Céltartalékok

Céltartalékok egyéb sajátosságai

A Társaság életében a tárgyidőszak során nem merültek fel céltartalék képzésére okot adó körülmények.

4.9. Kötelezettségek

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

A mérlegben olyan kötelezettség nem szerepel, amelynek a hátralévő futamideje több mint öt év.

Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tételei

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

| | Előző év | Tárgyév |
|--|--------------|---------------|
| | | adatok eFt. |
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) | 976 | 90 |
| Rövid lejáratú kölcsönök | 150 | 150 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 0 | 0 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 1 361 | 36 660 |
| Összes rövid lejáratú kötelezettség | 2 487 | 36 900 |

4.10. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként a Társaság 2019-ben **1.349 eFt** összeget mutat ki.

5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

5.1. Az eredménykimutatás tagolása

Összevont tételek az eredménykimutatásban

A Társaság az eredménykimutatás arab számmal jelzett tételei összevonásának lehetőségével a tárgyévben nem élt.

Tételek elhagyása az eredménykimutatásban

Az eredménykimutatásban - az áttekinthetőség és az összehasonlíthatóság érdekében - az előírt séma szerinti összes tétel feltüntetésre kerül, függetlenül attól, hogy szerepel-e adat az adott sorban.

5.2. Bevételek

Bevételek alakulása

Árbevétel tevékenységenként

A Társaság tárgyidőszaki árbevétele a főtevékenység gyakorlásából származik:

- alapkezelési díj: **252.670 ezer Ft**,
- továbbszámlázott szolgáltatás: **9.010 ezer Ft**.

A továbbszámlázott szolgáltatásokból keletkezett árbevétel szintén az alapkezelő főtevékenységből adódik, mert a kezelt befektetési alapok alapításakor, hatósági engedélyeztetésekor felmerült költségek továbbszámlázását foglalja magában.

Export árbevétel bemutatása

A Társaság a beszámolási időszakban exportértékesítést nem teljesített.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek

A tárgyidőszakban bemutatást kívánó, kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel nem került elszámolásra.

5.3. Költségek és ráfordítások

A Társaság költségeinek és ráfordításainak megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZETÉTELE ÉS ANNAK VÁLTOZÁSA

| Tételszám | A tétel megnevezése | előző év adatok ezer Ft-ban | tárgyév adatok ezer Ft- ban |
|---|--|-----------------------------------|--------------------------------------|
| a | b | c | d |
| IV. | ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN | 11 321 | 20 740 |
| | anyagköltség | 292 | 380 |
| | igénybe vett szolgáltatások értéke | 9 769 | 19 630 |
| | eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 886 | 0 |
| | ELÁBÉ | | |
| | egyéb szolgáltatások értéke | 374 | 730 |
| | ebből: bank költség | | |
| | biztosítási díj | | |
| V. | SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK | 12 444 | 60 084 |
| | béreköltség | 10 292 | 50 205 |
| | személyi jellegű egyéb kifizetések | 0 | 190 |
| | bérráulékok | 2 152 | 9 689 |
| VI. | ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS | 1 524 | 3 548 |
| VII. | EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK | 74 | 17 021 |
| | ebből adott támogatás | | |
| | adók illetékek | | |
| | követelések elszámolt értékvesztése | | |
| | pénzügyi szervezetek különadó összege | | |
| | befektetési szolgáltatási tevékenység ráfordítása | | |
| IX. | PÉNZÜGYI RÁFORDÍTÁSOK | 0 | 151 |
| | ebből: befektetett pénzügyi eszközök értékesítésének árf. veszt. | | |
| | nem magánszemélynek fizetett kamatok, kamatjell. ráf. | | |
| | magánszemélynek fizetett kamatok, kamatjell. ráf. | | |
| | részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése | | |
| X. | ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG | 3 | 15 390 |
| KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN | | 25 366 | 116 934 |

Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyevi költségei

A tárgyidőszakban kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem került elszámolásra.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások

A tárgyidőszakban bemutatást kívánó, kivételes nagyságú vagy előfordulású költség és ráfordítás nem került elszámolásra.

5.4. Adófizetési kötelezettség

Társasági adó megállapítása

A Társaság a fordulónapra vonatkozóan megvizsgálta az adózás előtti eredmény, általános szabályok szerint levezetett adóalap és a jövedelem- (nyereség-) minimum számítás módszerével megállapított adóalap viszonyát és ez alapján a társaság a fordulónapi adófizetési kötelezettségét az általános szabályok szerint állapítja meg.

Társasági adó fizetési kötelezettség 2019-ben: 15.390 ezer Forint.

5.5. Eredmény

Döntés az eredmény felhasználásáról (osztalék jóváhagyásáról)

Az arra jogosult szerv javaslata szerint az eredménytartalékból és a tárgyévi adózott eredményből osztalék nem kerül kifizetésre, így a tárgyévi adózott eredmény az eredménytartalékba kerül.

6. Tájékoztató adatok

6.1. Vezető tisztségviselők, kiemelt juttatások

Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái

A vezető tisztségviselők, az igazgatóság, a felügyelő bizottság tagjai részére az üzleti évben semmiféle előleg, kölcsön folyósítása és visszafizetése nem történt, nevükben garancia vállalására nem került sor.

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. A beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj összege: 320 ezer forint+ÁFA.

6.2. Bér- és létszámadatok

Létszámadatok

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma: 3 fő.

Bér adatok

| Megnevezés | Létszám adatai | Béreköltség (E Ft) |
|------------------|----------------|--------------------|
| szellemi | 3 | 50 205 |
| fizikai | 0 | 0 |
| Egyéb bérfizetés | 0 | 0 |
| összesen | 3 | 50 205 |

Bérfizetések jogcímenként

| Megnevezés | Összeg E Ft |
|--------------------------|--------------|
| Szociális hozzájárulás | 8 943 |
| Szakképzési hozzájárulás | 746 |
| összesen | 9 689 |

6.3. Környezetvédelem

Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok

A tevékenység jellegéből adódóan a Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. közvetlenül nem termel, és nem tárol veszélyes hulladékot.

Környezetvédelmi költségek

Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben költség nem került elszámolásra.

Környezetvédelmi céltartalékok

A környezetvédelmi kötelezettségek, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben céltartalék-képzés nem történt.

6.4. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok

A számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, eredménykimutatásban történő bemutatásához.

Budapest, 2020 május 15.



.....

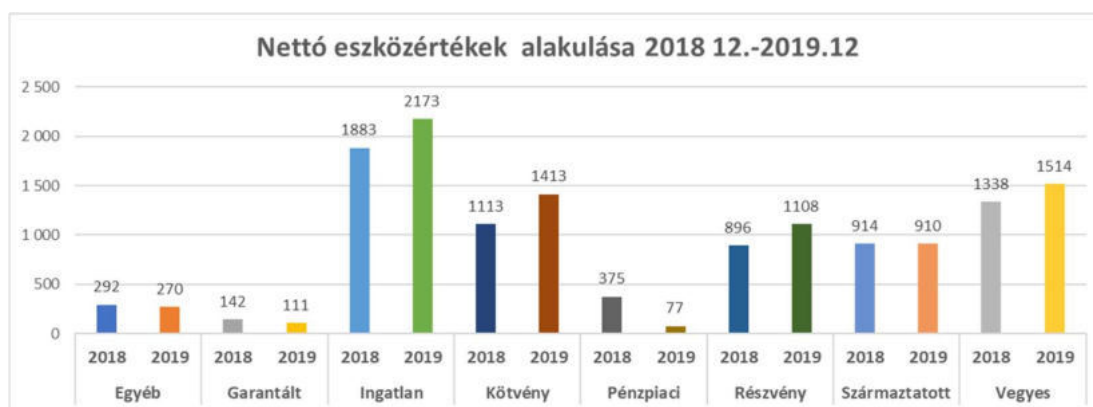
Capstone Alapkezelő Zrt.

2019. évi üzleti jelentés

1. Piacelemzés

1.1 Befektetési alapok piaca¹

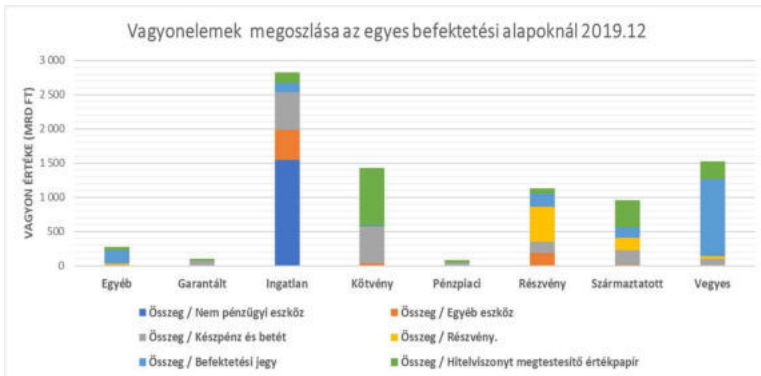
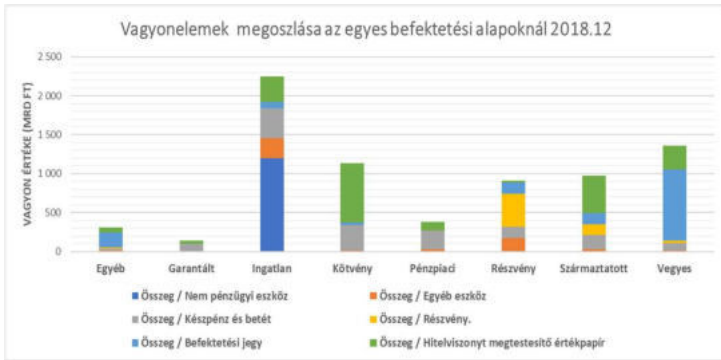
Egy év alatt a 715 Magyarországon működő befektetési alap összesített nettó eszközértéke 6953 Mrd forintról 7576 Mrd forintra bővült, amely 8,96%-os emelkedésnek felel meg. A különböző alaptípusok közül az ingatlanalapok 15%-os növekedését csak a részvényalapoknak és a kötvényalapoknak sikerült felülteljesítenie, többek között a hazai és nemzetközi gazdasági konjunktúra, az alacsony kamatkörnyezet és egyéb egyedi hatásoknak (pl. „szuper állampapír”) köszönhetően. A részvényalapok 23,6 míg a kötvényalapok mintegy 26,9%-kal bővültek. Mindenesetre 2173 Mrd forinttal továbbra is az ingatlanalap marad a legnépszerűbb befektetési forma.



| Alapok nettó eszközértéke és darabszáma 2019 év végén | | |
|---|----------------------------|--------------|
| Alap | Nettó eszközérték (mrd Ft) | Alapok száma |
| Vegyes | 1 514 | 119 |
| Származtatott | 910 | 118 |
| Részvény | 1 108 | 180 |
| Pénzpiaci | 77 | 9 |
| Kötvény | 1 413 | 71 |
| Ingatlan | 2 173 | 138 |
| Garantált | 111 | 40 |
| Egyéb | 270 | 40 |
| | 7 576 | 715 |

2018 és 2019 között az alapok vagyon-szerkezetében jelentősebb arány eltolódások nem történtek, mely megállapítás az ingatlanalapokra is igaz.

¹ Adatok forrása: MNB, https://staifs.mnb.hu/reports/powerbi/staifs/BefAlapok_HU?rs:embed=true



| Magyarországi ingatlanalapok vagyonelemeinek a megoszlása 2019 év végén | |
|--|-----------------------|
| Instrumentum | Érték (Mrd Ft) |
| Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír | 159 |
| Befektetési jegy | 130 |
| Részvény | 4 |
| Készpénz és betét | 547 |
| Egyéb eszköz | 446 |
| Nem pénzügyi eszköz | 1541 |

1.2. Kereskedelmi ingatlanok piaca²

Az Alapkezelő központi befektetési célpiacának minősülő kereskedelmi ingatlan-piacon a tavalyi évben továbbra is folytatódott a bővülés. Az irányadó indikátorok növekedtek. A szegmensben a kapacitás- és munkaerőhiányra is visszavezethető relatív fejlesztési korlát miatt keresleti piac alakult ki. A kihasználatlansági ráták csökkentek, a bérleti díjak emelkedtek, a fenti okokra is visszavezethetően. A kihasználatlan területek aránya a piac valamennyi szegmensében 2019. december végére a történelmi minimum szinten állt. A budapesti modern irodák átlagos kihasználatlansági rátája 5,6 százalékos szintre süllyedt, a logisztikai ingatlanoké pedig 1,9 százalék volt.

2019-ben az irodafejlesztések (kb. 71 ezer nm) kiemelt lokációinak a nem központi Pest, a Váci úti irodafolyosó és Dél-Buda minősült. A budapesti irodák átlagos kínálati bérleti díja 6,6%-kal emelkedett, ezen belül a prime irodák díja 26 euro volt.

A Budapesten kívüli modern irodaállomány Szeged, Miskolc, Debrecen, Szeged városokra koncentrált.

| Város | Minimum kínálati bérleti díj - "A" kategória | Átlagos díj |
|--------------|---|--------------------|
| Debrecen | 10,0 | 11,5 |
| Szeged | 13,0 | 14,0 |
| Miskolc | 12,0 | 13,0 |
| Pécs | 10,0 | 11,0 |
| Budapest | 10,8 | 15,3 |

A kiskereskedelmi piac nagyságrendje országosan 4,7 millió nm, ebből Budapest részesedése 31%. Típus szerint a kiskereskedelmi egységek közel fele hipermarket, barkácsáruház, egyéb raktáráruház, 35% bevásárlóközpont, 18% pedig kiskereskedelmi park minősítésű.

A logisztikai piac központjának tekinthető Budapest agglomerációjában 2,25-millió nm a modern ipari logisztikai ingatlanok nagyságrendje. A kihasználatlansági ráta év végén 1,9% volt, gyakorlatilag nem beszélhetünk e szegmens esetében kínálatról.

Tavaly a teljes piac befektetési forgalma megközelítette a 2 Mrd euro-t. Az irodapiacra 5,25%, az ipari ingatlanok esetén 7%, a kiskereskedelmi befektetéseknél 5,5% volt az átlagos országos hozamszint, amely csökkenő tendenciát jelent az azt megelőző évekhez képest. Mindenesetre különösen a jó

² <https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelente-s-2020-a-prilis-hun.pdf>

lokációban található irodák még mindig szignifikánsabban jobb megtérülést produkáltak az állampapírokhoz képest.

| Prime iroda hozamfelár | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--------------------------------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| 10 éves HUF állampapírhozamhoz | -0,44 | -0,41 | 1,59 | 2,33 | 3,84 | 3,57 | 3,00 | 2,72 | 2,79 |
| 10 éves euro kötvényhozamhoz | 4,10 | 5,30 | 5,54 | 5,83 | 6,62 | 6,52 | 5,57 | 5,23 | 5,42 |

2. Az Alapkezelő tevékenysége, gazdálkodása

2.1 2019 jelentősebb működési eseményei

Az 2019 során az Alapkezelő stratégiájával összhangban folyamatosan bővítette ingatlanalapjait. A tavalyi évben összesen 4 alap felállítására került sor.

| Ingatlanlap | Indulás |
|--|------------|
| Garda Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap | 2019.04.10 |
| Firenze Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap | 2019.04.18 |
| ELBA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap | 2019.08.08 |
| Capri Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap | 2019.08.09 |

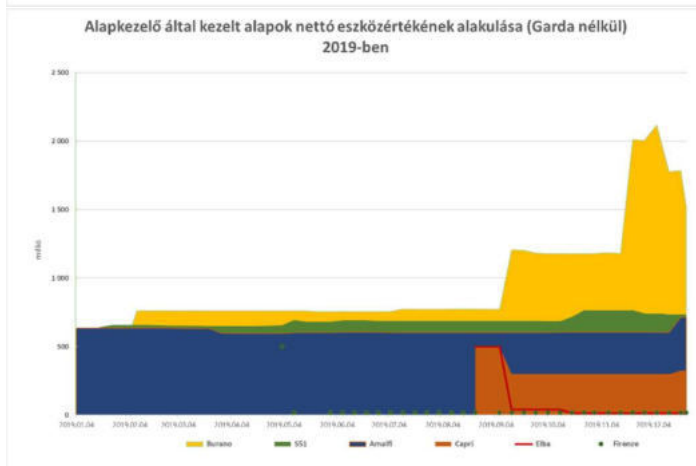
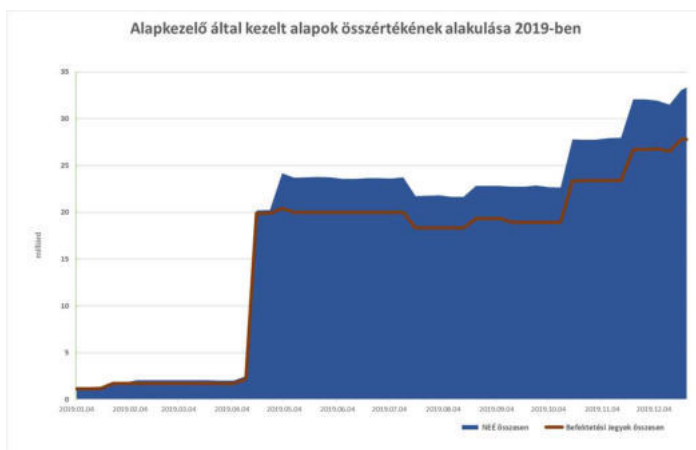
Az Alapkezelő célja, hogy az alacsonyabb jogszabályi feltételeket támaztó küszöbérték (100 millió Euro) alatti ABAK minősítése legalább rövid távon fennmaradjon. A kialakult szervezeti struktúra, belső vállalatirányítási megoldások jelenleg még a limitalatti működéshez vannak optimalizálva. Ennek következtében került sor az év végén a Garda Ingatlanalap átadásáról szóló megállapodás megkötésére a Quartz Alapkezelő Zrt.-vel. A Garda Alap mint a portfólió legnagyobb eleme akkora már egymaga közel 30 Mrd forint értékű vagyont tulajdonlott. Az átadás 2020.01.31-es határidővel történt meg.

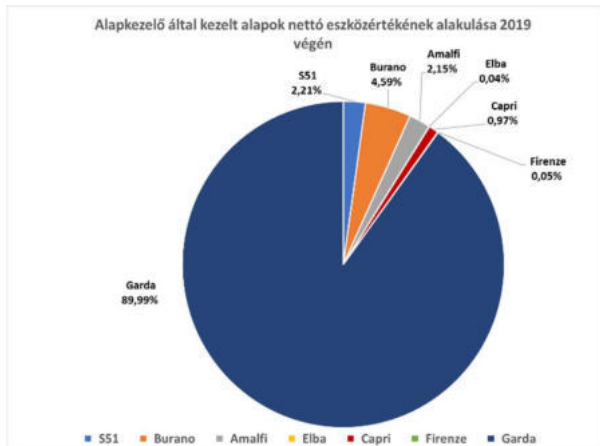
Az időszak során az Alapkezelő két magántőkealap indítását határozta el tevékenységi területeinek szélesítése érdekében. A Felügyelet 2019 szeptember végén engedélyezte a kockázati tőkealapok és magántőkealapok kezelését.

Az új tőkealapok célja a megújuló energiaforrásokon alapuló energetikai fejlesztésekhez való hozzájárulás az ebben a szektorban tevékenykedő vállalkozásokba történő tőkebefektetés révén. December végére a működési feltételek kidolgozására kerülhetett sor.

Alapok összesített nettó eszközértéke év végén: 33 325 090 946 Ft

| Ingatlanlap | NEÉ (Ft) |
|--|----------------|
| Amalfi Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap | 715563443 |
| Burano Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap | 1 529 245 695 |
| S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap | 735 652 442 |
| Garda Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap | 29 989 644 823 |
| Firenze Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap | 16 830 128 |
| ELBA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap | 14 245 500 |
| Capri Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap | 323 908 916 |





2.2. Az Alapkezelő fő költségei

| Megnevezés | 2019.12.31 |
|---|---------------|
| | ezer Ft |
| Könyvelési díj | 1 670 |
| Könyvvizsgálati díj | 406 |
| Ügyvédi díjak | 3 540 |
| Bankköltség | 228 |
| Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei | 12 109 |
| Tanácsadási díjak | 1 905 |
| Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek | 422 |
| Anyagköltség | 380 |
| Különböző egyéb költségek | 80 |
| Anyagjellegű ráfordítások | 20 740 |

2.3 Várható fejlődések

Újabb magántőkealapok indulására kerül sor 2020-ban, ezekben az esetekben is elsősorban energetikai vállalkozások finanszírozása a cél.

Az Alapkezelő továbbra is alacsony működési kockázattal járó ingatlanbefektetések megvalósítását tervezi új befektetői források rendelkezésre állása esetén.

3. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

2020. február kezdetétől átfogó felügyeleti vizsgálat zajlik az Alapkezelőnél. A mérlegkészítés időpontjáig előzetes dokumentumbekérésre és részleges helyszíni interjúkra került sor. A tapasztalatok alapján elsősorban az informatikai területen működését fogja az Alapkezelő idén erősíteni.

2020 kora tavasszal eszkalálódott koronavírus járványhelyzet már az első negyedévben is komoly hatást gyakorolt az Alapok működésére. Március közepétől úgy kellett kialakítani és megszervezni a távoli munkavégzés általános működési rendjét, hogy se az ügyfélkiszolgálás, se a back office

tevékenységek ellátása ne szenvedjen hátrányt. A körülményekre tekintettel megerősítésre kerültek a kockázatkezelési folyamatok, az Alapok likviditásának fenntartása még inkább előtérbe került.

A koronavírus járvány hatásainak megítélése még jelenleg is bizonytalan, de várhatóan tovább fog erősödni a szereplők között a prime ingatlanok megszerzéséért folytatott piaci verseny, egyes népszerű befektetési célpontok (pl. szálloda) csak jóval nehezebben kerülnek be a közeljövőben az alapok portfóliójába.

A jelenlegi helyzet által indikált kockázatfelmérést követően az Alapkezelő megítélése szerint a következő év zárásáig biztosan fenn tudja tartani a tevékenységét, és a költségek finanszírozását biztosítani tudja.

4. Kockázatkezelés

Az Alapkezelő befektetési politikájának meghatározásakor kiemelt hangsúly esett a konzervatív befektetési döntések meghozatalára. A 2014. évi XVI. törvény és a 78/2014 (III.14) számú kormányrendelet alapján meghatározottak szerint eljárva és a belső szabályzatainak megfelelő befektetési döntéseket hoz és monitorálja az általa kezelt Alapok tevékenységével kapcsolatos kockázati kérdéseket.

5. Kutatás-fejlesztés

Az Alapkezelő nem folytat K+F tevékenységet.

6. Környezetvédelem

Az Alapkezelő nem végez a környezetet terhelő tevékenységet. A székhelyen keletkező hulladékot a helyi hulladékkezelő szállítja el.

7. Minőségbiztosítás

Nem alkalmazandó az Alapkezelő esetében.

8. Vagyoni helyzet

Az Alapkezelő vagyoni helyzetét a Kiegészítő melléklet részletezi.

9. Pénzügyi-finanszírozási helyzetkép

Az Alapkezelő Pénzügyi-finanszírozási helyzetképét a Kiegészítő melléklet részletezi.

10. A hatékonyság és a jövedelmezőség alakulása

Az Alapkezelő működése 2020—ban is jövedelmező tud maradni, figyelembe véve a portfólió bővülés várható pozitív hatásait is.

11. Kötelezettségek és kockázatok

A kötelezettségeket és kockázatokat az éves beszámoló teljeskörűen tartalmazza.

Budapest, 2020. május 15.


Kobulniczky Tamás

vezérigazgató