

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

ÉVES BESZÁMOLÓ

Fordulónap: 2020. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. tulajdonosai részére!

Vélemény

Elvégeztük a Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. („a Társaság”) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 221.524 E Ft, az üzleti év adózott eredménye -20.591 E Ft (veszteség) -, 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 2020. 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 Könyvvizsgálói 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 szabályzatá”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvébe (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.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. 2020. 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 lényeges 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 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2020. 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 beszámolóért 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni 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 foglalhatja az összeállítás, 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 hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói 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, 2021. május 14.

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.
1051 Budapest, Vörösmarty tér 5. III.

Adószám: 25803491-1-41
Cégjegyzékszám: 01-10-049079
KSH-szám: 25803491-6630-114-01

ÉVES BESZÁMOLÓ

2020.12.31.

MÉRLEG "A"

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

Időszak: 2020.01.01 - 2020.12.31

KSH-szám: 25803491-6630-114-01

E S Z K Ö Z Ö K		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
A.	Befektetett eszközök	2.132		10.190
I.	Immateriális javak	1.141		0
	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
	3. Vagyoni értékű jogok			
	4. Szellemi termékek	1.141		
	5. Üzleti vagy cégérték			
	6. Immateriális javakra adott előlegek			
	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
II.	Tárgyi eszközök	991		10.190
	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	323		
	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	668		1.777
	4. Tenyészállatok			
	5. Beruházások, felújítások			8.413
	6. Beruházásokra adott előlegek			
	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
	5. Egyéb tartós részesedés			
	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
B.	Forgóeszközök	277.288		204.347
I.	Készletek	0		0
	1. Anyagok			
	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
	4. Késztermékek			

MÉRLEG "A"

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

Időszak: 2020.01.01 - 2020.12.31

KSH-szám: 25803491-6630-114-01

E S Z K Ö Z Ö K	Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
5. Áruk			
6. Készletekre adott előlegek			
II. Követelések	62.110		32.505
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	29.573		
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			29.000
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
5. Váltókövetelések			
6. Egyéb követelések	32.537		3.505
7. Követelések értékelési különbözete			
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
III. Értékpapírok	0		0
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2. Jelentős tulajdoni részesedés			
3. Egyéb részesedés			
4. Saját részvények, saját üzletrészek			
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
6. Értékpapírok értékelési különbözete			
IV. Pénzeszközök	215.178		171.842
1. Pénztár, csekkek	16		99
2. Bankbetétek	215.162		171.743
C. Aktív időbeli elhatárolások	12.202		6.987
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	12.174		6.869
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	28		118
3. Halasztott ráfordítások			
E S Z K Ö Z Ö K Ö S S Z E S E N	291.622		221.524

MÉRLEG "A"

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

Időszak: 2020.01.01 - 2020.12.31

KSH-szám: 25803491-6630-114-01

F O R R Á S O K		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
D.	Saját tőke	248.373		204.782
I.	Jegyzett tőke	102.000		102.000
	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0		0
III.	Tőketartalék	28.000		28.000
IV.	Eredménytartalék	-28.165		95.373
V.	Lekötött tartalék	0		0
VI.	Értékelési tartalék	0		0
	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII.	Adózott eredmény	146.538		-20.591
E.	Céltartalékok	0		0
	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
	3. Egyéb céltartalék			
F.	Kötelezettségek	41.900		15.632
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	5.000		10.000
	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	5.000		10.000
	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	36.900		5.632
	1. Rövid lejáratú kölcsönök	150		150
	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			

MÉRLEG "A"

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

Időszak: 2020.01.01 - 2020.12.31

KSH-szám: 25803491-6630-114-01

F O R R Á S O K		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
2.	Rövid lejáratú hitelek			
3.	Vevőktől kapott előlegek			
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	90		1.572
5.	Váltótartozások			
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	36.660		3.910
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
G.	Passzív időbeli elhatárolások	1.349		1.110
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1.349		1.110
3.	Halasztott bevételek			
	F O R R Á S O K Ö S S Z E S E N	291.622		221.524

Budapest, 2021.05.14.

Cégszerű aláírás

EREDMÉNYKIMUTATÁS 2020

Összköltség

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

Időszak: 2020.01.01 - 2020.12.31		Cégjegyzékszám: 01-10-049079		
		KSH-szám: 25803491-6630-114-01		
		Előző év	Módosítás	Tárgyév
		1000 Ft	1000 Ft	1000 Ft
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	252.670		95.834
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	252.670		95.834
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)	0		0
III.	Egyéb bevételek	9.037		1.299
	Ebből: visszaírt értékvesztés			
05.	Anyagköltség	380		650
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	19.630		31.544
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	730		607
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	20.740		32.801
10.	Béreköltség	50.205		51.571
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	190		231
12.	Bérfelrakások	9.689		9.175
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	60.084		60.977
VI.	Értékcsökkenési leírás	3.548		2.361
VII.	Egyéb ráfordítások	17.021		22.787
	Ebből: értékvesztés			
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+-II+III-IV-V-VI-VII)	160.314		-21.793
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	1.756		812
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	9		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			45
	Ebből: értékelési különbözet			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1.765		857
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			

EREDMÉNYKIMUTATÁS 2020

Összköltség

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

Időszak: 2020.01.01 - 2020.12.31

KSH-szám: 25803491-6630-114-01

	Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
20. Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	151		295
21. Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékesítése			295
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai Ebből: értékelési különbözet			
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	151		295
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	1.614		562
C. Adózás előtti eredmény (+A+-B)	161.928		-21.231
X. Adófizetési kötelezettség	15.390		-640
D. Adózott eredmény (+-C-X)	146.538		-20.591

Budapest, 2021.05.14.


Cégszerű aláírás

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.
1051 Budapest, Vörösmarty tér 5. III.

Adószám: 25803491-1-41
Cégjegyzékszám: 01-10-049079
KSH-szám: 25803491-6630-114-01

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2020. évi

éves beszámolóhoz

Budapest, 2021.05.14.



Általános rész

A Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. tevékenységét 2016. évben kezdte meg.

A társaság alaptevékenysége: 6630 Alapkezelés.

A vállalkozás zártkörűen működő részvénytársaságként működik, a törzstőke nagysága 102000 ezer Ft.

Székhelye: 1051 Budapest, Vörösmarty tér 5. III.

A társaság tulajdonosai belföldi jogi személyek.

A társaság tagjainak adatai:

Név	Cím	Tulajdoni hányad (%)
Földvári és Fia Tanácsadó Kft.	1051 Budapest Vörösmarty tér 5. III.em.	100,00

Képviselőre jogosultak:

Név	Lakhely
Kobulniczky Tamás	1025 Budapest, Cseppkő utca 8.

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése megbízott külső szolgáltató feladata.

A külső szolgáltató neve: Arthur Bergmann Jogi- Adó- és Pénzügyi Tanácsadó Kft, elérhetősége: 1092 Budapest, Ferenc körút 44. fszt 6.

Regisztrált mérlegképes könyvelő neve: Sporeth Mónika. Regisztrációs száma: 160930.

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező, a beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló ellenőrizte.

A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős személy: Horváth János (1132 Budapest, Váci út 34. III. emelet 2.), nyilvántartási száma 003436.

Könyvvizsgáló cég: HKH Consulting Számviteli és Gazdasági Tanácsadó Kft. (székhely: 1132 Budapest, Váci út 34. III. emelet 2.), nyilvántartási száma 01-09-882407.

Az üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló 320.000 Ft + áfa díjat számított fel.

A könyvvizsgáló részére az üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásért, adótanácsadói szolgáltatásért, és egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásért díj kifizetése nem történt.

A mérlegkészítés pénzneme Ft.

A mérlegkészítés időpontja 2021.02.28.

Jelen beszámoló (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) a Sztv. 16. § (5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a költség-haszon összevetésének elve alapján határoztuk meg.

Számviteli politika

A vállalkozás számviteli politikájának összeállításakor figyelembe vette a számviteli törvény alapelveit. Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan mutassa a vállalkozás jelenlegi vagyoni és pénzügyi helyzetét, és a mai helyzet alapján a jövőbeni tervek is kirajzolódhatnak.

A cég beszámolási kötelezettségét a kettős könyvvitel rendszerében éves beszámolóval, azon belül összköltség típusú eredménykimutatással teljesíti. Mérlegét "A" változatban készíti.

A könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván. Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak. A 6-7. számlaosztályokat nem nyitotta meg.

A vállalkozás a beszámoló összeállításánál az alábbi értékelési eljárásokat alkalmazta:
Az immateriális javak értékét beszerzési áron az amortizációval csökkentve mutatja ki.
A tárgyi eszközöket beszerzési áron az amortizációval csökkentve mutatja ki.

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 értékcsökkenés tervezésekor a cég az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.

Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 100.000 Ft 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 ezer Ft-ot.

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, akkor a terv szerinti értékcsökkenés

megváltoztatható. A változás eredményre gyakorolt számszerűsített hatása a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerül.

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;
- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) a vállalalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezett kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz;
- az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átstrukturizálás aktivált értékének könyv szerinti értéke – a jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében – tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget).

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült vagy hiányzik, azt az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - a terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni. A piaci érték alapján meghatározott terven felüli értékcsökkenést a mérleg fordulónapjával, az eszközök állományból történő kivezetése esetén meghatározott terven felüli értékcsökkenést a kivezetés időpontjával kell elszámolni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már teljesen leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszközöknél.

A vállalkozás az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi analitikát vezet a főkönyvvvel való folyamatos egyeztetés mellett, a mérleg fordulónapján kötelező jelleggel.

A vállalkozás önköltségszámítás belső rendjére vonatkozó szabályzattal nem rendelkezik, mert a számviteli törvény előírásai alapján mentesül annak készítése alól.

Az értékelési eljárások az előző évihez képest nem változtak.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékelési elvek nem változtak.

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról. A munkabérek és egyéb személyi jellegű kifizetések analitikus nyilvántartási kötelezettségének a bérszámfejtés keretében tesz eleget. A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának kiszűrésére aktív és passzív időbeli elhatárolás számlát alkalmaz.

Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az

ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.

A cégnél az év során jelentősebb hiba miatt önellenőrzés nem történt. A cégnél az év során történt ellenőrzések jelentősebb összegű eltéréseket nem állapítottak meg.

A cég jelenleg jó piaci helyzetet mondhat magának. Igyekszik ezt úgy kihasználni, hogy tevékenysége színvonalának emelése útján piaci pozícióit megtarthassa (növelhesse). A mérlegkészítésig a vállalkozói tevékenység folytatásának ellentmondó tényező vagy körülmény nem áll fenn.

Tájékoztató rész

Minősített többséget biztosító befolyással rendelkező tagok

Név	Székhely	Szavazati arány
Földvári és Fia Tanácsadó Kft.	1051 Budapest Vörösmarty tér 5. III.em.	100,00

Az igazgatóság tagjai tevékenységükért 9000 ezer Ft járandóságot vettek fel.

A társaság korábbi igazgatósági tagjaival szemben fennálló nyugdíjfizetési kötelezettség nincs.

A társaság a vezető tisztségviselők részére sem előleget, sem kölcsönt nem folyósított.

Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk

A Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. sajátos tevékenysége (alapkezelés) alapján alábbi információk közlésére kötelezett.

Kezelt alapok nettó eszközértéke fordulónapon a számviteli törvény alapján 2020. december 31-én:

	Ft
Amalfi Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	802.169.729
Burano Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	2.887.622.851
Capri Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	416.364.662
Elba Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	642.313.465
S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	1.183.405
Etna Magántőkealap	247.828.568

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Immateriális javak

Immateriális javak (bruttó érték)	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Atsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Vagyoni értékű jogok	127	0	0	0	127
Szellemi termékek	4191	0	0	0	4191
Immateriális javak bruttó összesen	4318	0	0	0	4318

Tárgyévi értékcsökkenés leírása

Terv szerinti leírás lineárisan

Immateriális javak	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Atsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Vagyoni értékű jogok	127	0	0	0	127
Szellemi termékek	3049	1142	0	0	4191
Összesen	3176	1142	0	0	4318

Immateriális javak mozgásának leírása (Összefoglaló táblázat)

Immateriális javak	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Atsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Immateriális javak bruttó össz.	4318	0	0	0	4318
Terv szerinti écs. lineárisan	-3176	-1142	0	0	-4318
Összesen	1142	-1142	0	0	0

A társaság üzleti vagy cégértéket nem képez.

Tárgyi eszközök

Tárgyi eszközök (bruttó érték)	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Egyéb berendezések, felszerelések	3382	2005	0	0	5387
Tárgyi eszközök bruttó összesen	3382	2005	0	0	5387

Tárgyévi értékcsökkenés leírása

Terv szerinti leírás lineárisan

Tárgyi eszközök	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Egyéb berendezések, felszerelések	2392	1218	0	0	3610
Összesen	2392	1218	0	0	3610

Tárgyi eszközök mozgásának leírása (Összefoglaló táblázat)

Tárgyi eszközök	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Tárgyi eszközök bruttó összesen	3382	2005	0	0	5387
Terv szerinti écs. lineárisan	-2392	-1218	0	0	-3610
Összesen	990	787	0	0	1777

A társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az azok beszerzésekor (üzembe helyezésekor) megtervezett értékcsökkenés elszámolásában változás nem történt.

A társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az azok beszerzésekor (üzembe helyezésekor) megtervezett várható maradványértékben változás nem történt.

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei a társaságnak nincsenek.

Kapcsolt vállalkozást érintő követelések:

Jogcím	Követelés összege (e Ft)	
	Anyavállalat	Leányvállalat
Rövid lejáratú követelés	29000	0
Összesen	29000	0

Egyéb követelések bemutatása

Egyéb követelések	Összeg (e Ft)
Adó követelés	3505
Összesen	3505

Követelések értékelése kapcsán elszámolt értékvesztés nincs.

Aktív időbeli elhatárolások

A bevételek aktív időbeli elhatárolási 4.300 e Ft alapkezelői díjból és 2.569 e Ft kapcsolt vállalkozással szembeni kölcsön követelés kamatából állnak, összesen 6.869 e Ft összegben.

A költségek, ráfordítások között elszámolt 118 e Ft aktív időbeli elhatárolások előfizetési díjakat tartalmaznak.

Az eszközök értékelése következtében a társasági adó alapjának számításánál az adózás előtti eredményt módosító tételek nem voltak.

Saját tőke

A részvények összetétele az alábbi

Részvény típusa	Összes		Tárgyévben kibocsátott	
	Darab	Névérték	Darab	Névérték
Törzs	102000	1000	0	0

Jegyzett tőkén kívüli egyéb tőkeelemek változása:

SAJÁT TŐKE	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Változás oka
Adózott eredmény	0	123538	Átvezetés eredménytartálékba
Adózott eredmény		23000	Osztalék kifizetése
Eredménytartalék	123538	0	Átvezetés adózott eredményből
Adózott eredmény	-20591	0	Tárgyévi adózott eredmény
Összesen	102947	146538	

Kötelezettségek**Hátrasorolt kötelezettségek**

Hátrasorolt kötelezettségek	Összeg (e Ft)
Alárendelt kölcsöntőke kapcsolt vállalkozással szemben	10000
Összesen	10000

A cégnek nincs sem zálogjoggal, sem egyéb joggal biztosított kötelezettsége.

Egyéb kötelezettségek

Egyéb kötelezettségek	Összeg (e Ft)
Jövedelem elszámolás	27
Adófizetési kötelezettség	3883
Összesen	3910

A kötelezettségek visszafizetendő összege nem nagyobb a kapott összegnél.

Az összes olyan pénzügyi kötelezettség, ami a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, megjelenik a mérlegben.

Passzív időbeli elhatárolások

A költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása kapcsolt vállalkozás felé elhatárolt kamatot 446 e Ft, könyvvizsgálati, könyvviteli zárlati díjat 533 e Ft, IT költséget 96 e Ft és táppénz hozzájárulást 35 e Ft összegben tartalmaz - összesen 1.110 e Ft.

Mérlegen kívüli egyéb tételek nincsenek.

A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett.

A mérlegben nem szereplő környezetvédelmi károk, kötelezettségek nem várhatók.

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Exportértékesítés, importbeszerzés nem volt.

A vállalkozás exporttámogatásban nem részesült.

A vállalkozás támogatási program keretében dotációt nem kapott.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek az üzleti évben nem voltak.

A társaságnál az **igénybe vett szolgáltatások** értéke az alábbiakból tevődött össze

Költségnem	Költségek (e Ft)
Bérleti díjak	6938
Postai, távközlési költségek	194
Számviteli, könyvvizsgálói díjak	2833
Foglalkozás eü szolgálat	219
Belső ellenőrzési feladatok	1740
IT szolgáltatás	6351
Jogi szolgáltatás	8123
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	5146
Összesen	31544

A társaságnál az **egyéb szolgáltatások** értéke az alábbiakból tevődött össze

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Hatósági, igazgatási díjak	424
Pénzügyi szolgáltatási díjak	160
Egyéb díjak	23
Összesen	607

Munkavállalók bér és létszámadatai

Állománycsoport	Fizikai	Szellemi
Átlagos statisztikai létszám (fő)	0	9
Bérköltség (ezer Ft)	0	51571
Személyi jellegű egyéb kifizetések (ezer Ft)	0	231

Bérbírálatok	Összesen (e Ft)
Szociális hozzájárulási adó	8396
Szakképzési hozzájárulás	767
Egyéb bérbírálatok	12
Összesen	9175

Az egyéb ráfordítások alakulása

Költségnem	Költségek (e Ft)
Helyi iparűzési adó	1904
Támogatás	20655
MNB felügyeleti díj	200
Különféle egyéb ráfordítások	28
Összesen	22787

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Támogatás	20655
Összesen	20655

A társaságnál a **pénzügyi műveletek bevételeinek** értéke az alábbiakból tevődött össze

Megnevezés	Bevétel (e Ft)
Kamatbevétel kapcsolt vállalkozástól	812
Pénzügyileg rendezett árfolyamnyereség	45
Összesen	857

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Fizetett kamatok kapcsolt vállalkozásnak	295
Összesen	295

Társasági adóalapot módosító tételek

Megnevezés	Növelő tétel (e Ft)	Csökkentő tétel (e Ft)
Értécsökkenés SZT szerint	2361	0
Értécsökkenés TAO tv szerint	0	2361
Összesen	2361	2361

A tárgyévet terhelő társasági adó 176 e Ft, előző évi adót módosító tétel - 816 e Ft, társasági adó összesen - 640 e Ft.

Mutatószámok

Vagyoni helyzet mutatószámai

A tartósan befektetett eszközök aránya előző évben 0,73% volt, tárgyévben 4,60%.

A forgóeszközök aránya előző évben 95,08% volt, tárgyévben 92,25%.

Az előző évhez képest a befektetett eszközök aránya növekedett, míg a forgóeszközök aránya csökkent.

A saját tőke - jegyzett tőke aránya 200,77%, előző évben 243,50% volt.

Pénzügyi helyzet mutatószámai

A teljes likviditási mutató értéke tárgyévben 31,34, előző évben 7,57. A fenti mutatók alapján elmondható, hogy társaságunk likviditása jó.

A jövedelmezőség mutatói

A nettó termelési érték 60672 ezer Ft volt, ami az előző évnek 26,57%-a.

Az anyagmentes termelési érték 63033 ezer Ft volt, ami az előző évnek 27,18%-a.

Az árbevétel-arányos termelési és értékesítési nyereség (üzemi eredmény) tárgyévben -22,74%, az előző évben 63,45% volt. A nyereség az előző évihez képest 135,84%-kal csökkent.

Mivel pozitív adózott eredmény nincs, az alaptőke nem hozott jövedelmet.

A megtermelt pénzjövdelem értéke -18230 ezer Ft. Ugyanez az érték előző évben 150086 ezer Ft volt.

Az árbevétel-arányos pénzjövdelem a tárgyévben -19,02%, az előző évben 59,40% volt.

A tőkearányos pénzjövdelem a tárgyévben -9,30%, az előző évben 60,43% volt.

Az EBIT tárgyévben -21108 ezer Ft, előző évben 144924 ezer Ft volt.

Az EBITDA tárgyévben -18747 ezer Ft, előző évben 148472 ezer Ft volt.

CASH FLOW 2020

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

Időszak: 2020.01.01 - 2020.12.31

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

KSH-szám: 25803491-6630-114-01

		Előző év	Tárgyév
		1000 Ft	1000 Ft
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	161.514	-17.252
1a.	Adózás előtti eredmény	+	146.538
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		-21.231
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	+	20.665
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	+	146.538
2.	Elszámolt amortizáció	+	3.548
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+	
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+	
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+	
6.	Szállítói kötelezettség változása	+	-886
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+	35.299
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+	-525
9.	Vevőkövetelés változása	+	-28.628
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+	17.463
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+	-11.295
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-	-640
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	23.000
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	-2.956	-10.419
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	2.956
15.	Befektetett eszközök eladása	+	
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, bevál	+	
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	
18.	Kapott osztalék, részesedés	+	
III.	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	5.000	-15.665
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	+	
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	
21.	Hitel és kölcsön felvétele	+	5.000
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	-	
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	-5.000
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	20.665
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	163.558	-43.336
27.	Devizás pénzeszközök átvértékelése	+	
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	163.558	-43.336

Budapest, 2021.05.14.



 Cégszerű aláírás

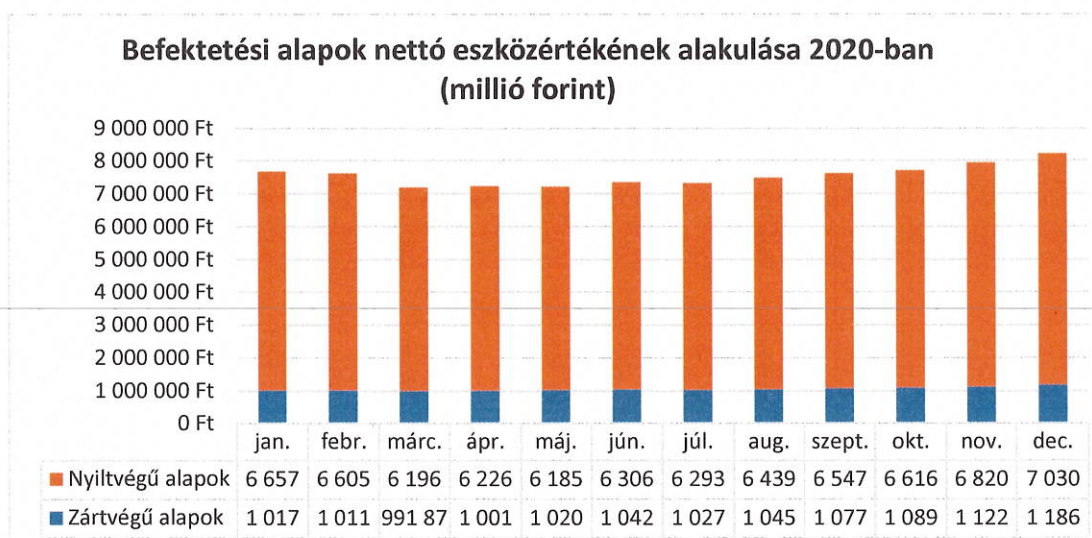
Capstone Alapkezelő Zrt.

2020. évi üzleti jelentés

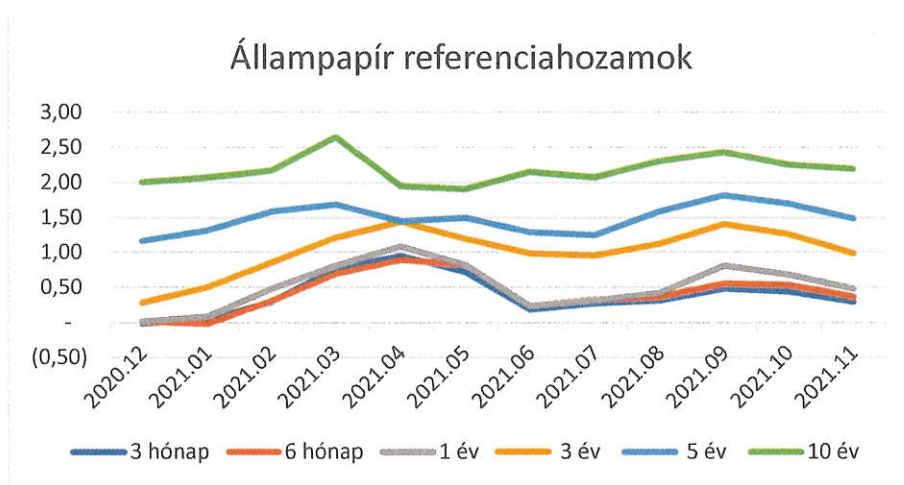
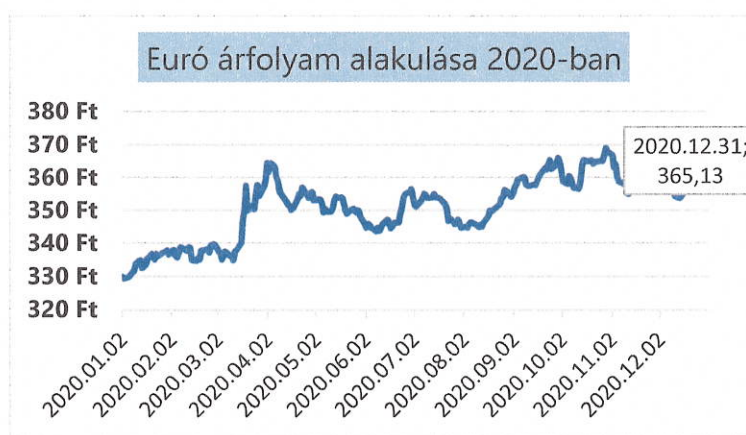
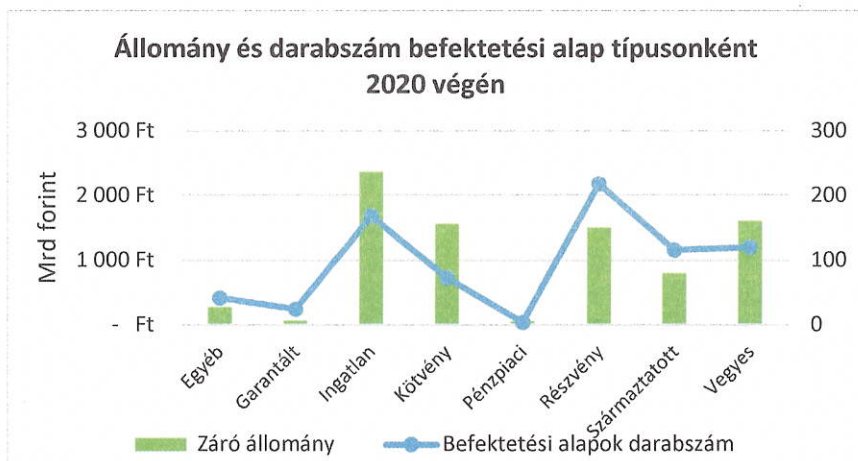
1. Piacelemzés

a. Befektetési alapok piaca¹

Egy év alatt a magyarországi befektetési alapok összesített nettó eszközértéke 8217 Mrd forint volt december végére, amely 8,40 %-os emelkedést jelentett az egy évvel ezelőtti adathoz képest. A legnépszerűbb befektetési forma 2173 Mrd forinttal továbbra is az ingatlanalap. A működő ingatlanalapok darabszáma közel 22 %-kal emelkedett, az állomány pedig 8,8 százalékkal előzte meg az előző évi értéket. A gazdaság állapotát is jelentősen befolyásoló pandémiás helyzetben az ingatlanalapok és a részvényalapok tudtak bővülni mind az alapok száma mind a kezelt vagyon tekintetében. A teljes befektetési állományváltozásra ható tényezők közül a forint euró árfolyam alakulását, a részvényt piacon tapasztalt gyors korrekciós folyamatokat, illetve a magasabb kamatkörnyezetet érdemes kiemelni.



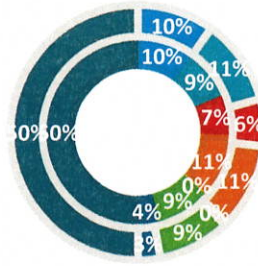
¹ Adatok forrása: MNB, https://staifs.mnb.hu/reports/powerbi/sta_ifs/BefAlapok_HU?rs:embed=true



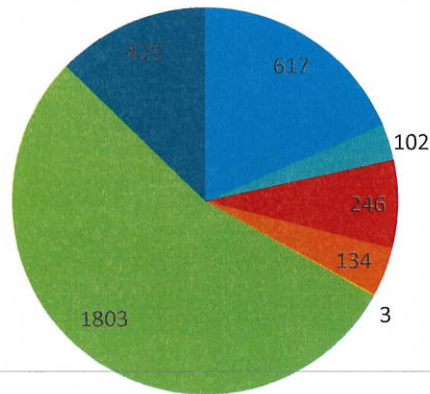
Az alapok vagyon-szerkezetében jelentősebb elmozdulások nem történtek.

Alapokban lévő eszközök aránya 2019 vége-2020 vége

- Készpénz és betétek
- Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
- Részvények és egyéb részesedések
- Befektetési jegyek



Ingatlanalapok eszközmegoszlása (Mrd forint)



- Készpénz és betétek
- Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
- Részvények és egyéb részesedések
- Befektetési jegyek
- Derivatívák (eszköz oldal)
- Nem pénzügyi eszközök
- Egyéb eszközök

b. Kereskedelmi ingatlanok piaca²

2020-ban a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletet negatívan befolyásolta a járvány elterjedése Magyarországon. A tavalyi évben, az ipari-logisztikai piac kivételével az összes szegmensben csökkent a kereslet. Általános jelleggel elterjedt az irodai munkavégzés helyett/mellett a home office, az otthoni munkavégzés. Az online kereskedelmi csatornák népszerűségének számottevő emelkedése, a fogyasztói szokások változása is olyan tényezők voltak, amelyekkel a bérlőknek számolniuk kellett. Az instabil gazdasági környezet miatt a szállodák, turisztikai vállalkozások jelentős hányada nem tudott fejlesztéseket végrehajtani, a pandémiás időszak elhúzódásával pedig sokuk kénytelen volt leépítéseket is végrehajtani.

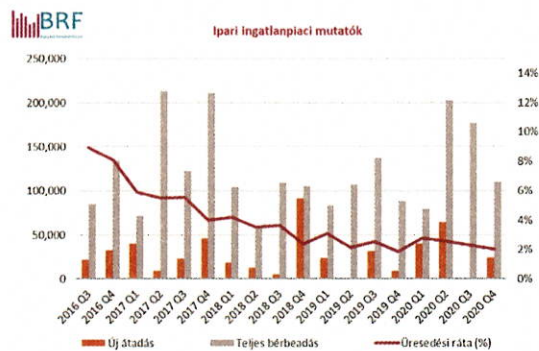
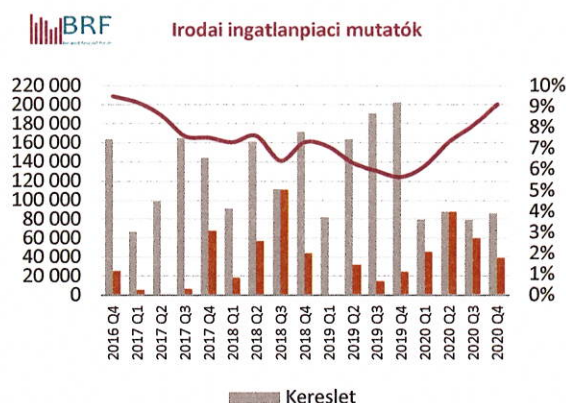
Az irodapiacon 2019-hez képest 2020-ban 3,8%-os növekedés következett be az üresedési rátában. 2019 Q4-ben az 5,6%-os (történelmi minimum) volt, 2020 Q4-ben már 9,4% a kihasználatlansága a budapesti modern irodáknak. Az előző évek trendjének megfordulása egyrészt a kereslet csökkenéséből, másrészt pedig a bérbeadható irodaállomány növekedéséből adódott. 2020-ban összesen 3.903.840 m² volt az irodaállomány Budapesten, ebből 3.289.090 m² a modern „A” kategóriás iroda. Ez egy évben 231.945 m² újonnan átadott irodát jelent, ami viszonylag nagy volumen az elmúlt évekhez képest. A fejlesztések, főként a dél-Budai, nem-Központi Pest és Pest Központ alpiacokra összpontosulnak.

Az ipari-logisztikai piacon 2019 Q4-ben az üresedési ráta 1,85%-on állt, ez a szám 2020 elején növekedni kezdett, majd év végére visszaesett 2,02%-ra. Ez a szegmens bizonyult a leginkább válságállóknak, a piac szereplői itt voltak a legaktívabbak az évben a kereskedelmi ingatlanok tekintetében. 127.950 m² új területet adtak át, és szinte az összeset felszívta a piac, ezzel a kereslet rekordszintet döntött a szektorban.

A bérleti díjak tekintetében az irodapiac stagnált, nem történt számottevő bérleti díj csökkentés sem ebben, sem a logisztikai szektorban. Az irodapiacon a prime lokáció átlagos bérletdíja 26€, a teljes modern állományon belüli átlag pedig 15,7€. A logisztikai szektorban ez 4,6-4,8€ körül mozog, mely éves alapon 4,4%-os bérletdíj növekedést jelent. A piaci szereplők főként hosszabbításokban és ezekért cserébe adott bérletdíj-kedvezményekkel, továbbá albérletbe adásokkal próbálták csökkenteni a költségeiket.

Az irodapiac bérlői keresleti volumene közel felére esett az elmúlt egy évben. A koronavírus-járvány megjelenése óta jellemzővé vált a bérleti döntések elhalasztása, a szerződések visszamondása és a területigény csökkenése.

² <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes>



A Budapesten kívüli modern irodaállomány továbbra is Miskolc, Debrecen, Szeged városokra koncentrálódott.

A kiskereskedelemben komolyabb forgalomcsökkenés következett be, ezáltal a bérleti díjak is lefelé tolódtak mind a nagyobb bevásárlóközpontok, mind pedig a különálló üzlethelyiségek tekintetében.

Egyértelműen a szállodapiac sínylette meg a legjobban a koronavírust a kereskedelmi ingatlanok piacán. A turizmus megszűnésével forgalmuk szinte teljesen visszaesett, a szállodák több mint fele bezárni kényszerült. A Magyarországon eddig élénk szállodaépítési aktivitás lassult, elhalasztódott vagy akár törlődött.

2. Az Alapkezelő tevékenysége, gazdálkodása

a. 2020 jelentősebb működési eseményei

2020-ban az ingatlanalapok bővülésére nem került sor. Kora tavasszal a globális és hazai gazdasági helyzetet befolyásoló koronavírus következményeit az Alapkezelő felismerte. A körülményekre tekintettel még hangsúlyosabb prioritást kaptak a kockázatkezelési feladatok, az alapok likviditásának folyamatos magas szinten tartása. Az alapokban lévő irodaingatlanok bérlői számára a romló gazdasági környezetből eredő esetleges ügyfél- és likviditási kockázatok mérséklése érdekében általános jelleggel bérleti díjkedvezmény lett felkínálva december végéig, mellyel párhuzamosan az alapok éltek a hitelmoratórium lehetőségével is.

Az év során két magántőkealap megalakulására került sor, melyek közül időközben az előbbi értékesítésre került. Magántőke befektetésekre nem került sor az időszak során.

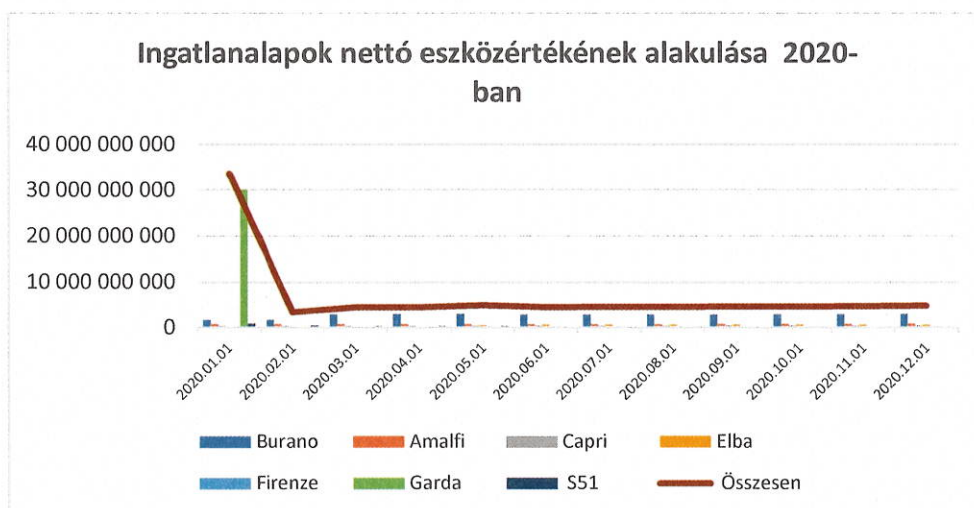
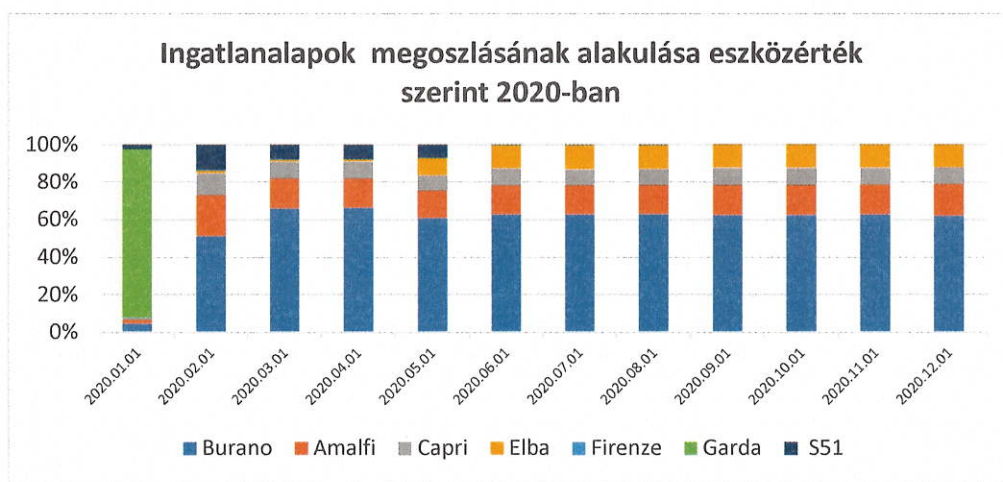
- Arezzo Magántőkealap 2020. május
- Etna Magántőkealap, 2020. augusztus

Az Alapkezelő továbbra is küszöbérték (100 millió Euro) alatti ABAK minősítésű.

A kezelt vagyon nagyságrendjét a Garda befektetési alap 2020. január végi átadása befolyásolta nagy mértékben, mely alap önmagában 30 milliárdos vagyonnal rendelkezett.

Alapok összesített nettó eszközértéke év végén (2020. december 31.): 5 037 888 337 Ft

Befektetési Alap	NEÉ (Ft)
Amalfi Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	802 651 362
Burano Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	2 969 652 675
S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	934 992
ELBA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	582 262 697
Capri Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	434 492 700
Etna Magántőkealap	247 893 911



b. Az Alapkezelő fő költségei

Az Alapkezelő költségeinek alakulását a Kiegészítő melléklet tartalmazza.

c. Várható fejlődések

Az Alapkezelő továbbra is alacsony működési kockázattal járó ingatlanbefektetések megvalósítását tervezi új befektetői források rendelkezésre állása esetén. 2021-ben újabb ingatlanalapok felállítása van tervbe véve. Emellett több 250-550 millió forint jegyzet tőkével rendelkező magántőkealap is felállhat az időszak során, amennyiben az szakmai befektetők körében sikeres jegyzési eljárás bonyolítható le.

d. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

Az MNB 2021. március 29-én lezárta az Alapkezelő átfogó vizsgálatát, mely megállapításokat tartalmaz, ennek rendelkező részei az Alapkezelő hivatalos honlapján megtekinthetők.

e. 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. Az Alapkezelő rendelkezik rendszeresen felülvizsgált kockázatkezelési szabályzattal.

f. Ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat

Alapkezelő működését az alapok kezelésének díjbevételeiből finanszírozza.

Az Alapkezelő stabil működtetése továbbra is biztosított, a Társaság szavatoló tőkéje év végén meghaladta a 200 millió forintot, amely érték magasan a 110 millió forintos aktuálisan elvárt tőkekövetelmény szint felett alakult. 2020. december 31-én a likvid pénzeszközök értéke 171 842 ezer forint volt. Az Alapkezelő Pénzügyi-finanszírozási helyzetképét a Kiegészítő melléklet részletezi.

g. Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

Az Alapkezelő szabad pénzügyi eszközeit bankbetétben tartotta. Az Alapkezelő vagyoni helyzetét és jövedelmezőségi helyzetképét a Kiegészítő melléklet részletezi.

h. Kutatás-fejlesztés

Az Alapkezelő nem folytat K+F tevékenységet.

i. Környezetvédelem

Az Alapkezelő nem rendelkezik környezetvédelmi és fenntarthatósági tervvel, számára ez nem kötelező, de tevékenysége során a gyakorlatban hangsúlyt kap a környezettudatosság. Az Alapkezelő nem végez a környezetet terhelő tevékenységet. A székhelyen keletkező hulladékot a helyi hulladékkezelő szállítja el.

j. Foglalkoztatáspolitiká

Az Alapkezelő hosszú távon elkötelezett szervezete, valamint a szervezetet alkotó munkatársak fejlődésére, fejlesztésére vonatkozóan. Kiemelt stratégiai célja a jól képzett, versenyképes szakemberállomány megteremtése, ennek érdekében a belső erőforrások folyamatos fejlesztése.

k. Minőségbiztosítás

Nem alkalmazandó az Alapkezelő esetében.

Budapest, 2021. 05. 14.



Kobilniczky Tamás

vezérigazgató

Capstone Befektetés Alapkezelő Zrt.