

MNB lajstromszám: 1221-54

Adószám: 19166397-2-41

**CAPRI Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**  
1034 Budapest, Tímár u. 20. V.em.

**Éves beszámoló**  
**Fordulónap: 2021. december 31.**

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.



CAPRI Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

# Független könyvvizsgálói jelentés

## **Tartalom**

Független könyvvizsgálói jelentés

Teljeségi Nyilatkozat

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

## A VEZETŐSÉG TELJESSÉGI NYILATKOZATA

Budapest, 2022. 05. 25.

HKH Consulting Kft.  
1132 Budapest,  
Váci út 34.

Tisztelt Uraim!

Ezt a teljességi nyilatkozatot az Önök által lefolytatandó, a Capri Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: „az Alap”) számára készítendő, a **2021. 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 az Alap pénzügyi helyzetét és tevékenységének eredményét a 2000 év C. Számviteli törvénynek és a vonatkozó kormányrendeleteknek (továbbiakban: „beszámolási keretelvek”) megfelelően.

### Az Alap 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 az Alap 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 az Alap pénzügyi kimutatásai alapját képező számviteli feljegyzések közé, és amely bár nem teljes

mértékben, de megfelelően nyújt biztosítékot a törvénytelen ségek, 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 kiemelést 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. Pénzügyi intézettel 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 2021. december 31-e után szállítandó javakért vagy azután nyújtott szolgáltatásért járó összegeket. Megfelelő tartalékot képeztünk a behajthatatlan összegekre, visszárukra és engedményekre stb., amelyek a 2021. 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. Az Alapnak kielégítő jogcíme van az összes eszközére, s az Alap 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 pozícióink 2021. 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 visszaírások 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 az Alap 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 rendszerteknikailag 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. Az Alap 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 az Alap főkönyvének és egyéb nyilvántartásainak ellenőrzésére. A 2000. évi C. Számviteli Törvény előírásai szerint az Alap 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 az Alap, 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 az Alap 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 évekkkel 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 lekönnyvelésére. 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 kapcsolatban, 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 kértünk 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.

---

Rendelkezésre bocsátottunk minden olyan dokumentumot, amely a peres és nemperes eljárásokhoz kapcsolódik.

Korlátlan hozzáférést biztosítottunk minden, a gazdasági egységnél dolgozó személyhez.


3. Nincsenek az Alappal 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 ukrán-orosz katonai konfliktus és a 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. 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 az Alap rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint az Alap ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné az Alapnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.*



## EGYEZŐSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, mint a **Capri Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** számviteli rendjéért felelős vezetője nyilatkozom, hogy a Számvitelről szóló 2000 évi C. tv. 46. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az Alap gondoskodott a nyilvántartások és a valós helyzet egyeztetéséről.

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

*Budapest, 2022. 05. 25.*



.....

## MÉRLEG

MNB Lajstromszám: 1221-54

Adószám: 19166397-2-41

Capri Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

2021. december 31.

### ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

| Sor-szám | A tétel megnevezése   | 2020      | Előző év(ek) módosításai | 2021      |
|----------|---|-----------|--------------------------|-----------|
| a        | b   |           |                          |           |
| 1        | A. Befektetett eszközök                                       | 1 000 000 | 0                        | 1 010 000 |
| 2        | I. TÁRGYI ESZKÖZÖK  | 1 000 000 | 0                        | 1 010 000 |
| 3        | Ingatlanok  | 921 695   |                          | 940 430   |
| 4        | Ingatlanok értékelési különbözete                             | 78 305    |                          | 69 570    |
| 5        | Gépek, berendezések, felszerelések                            | 0         |                          | 0         |
| 6        | Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete     | 0         |                          | 0         |
| 7        | Beruházások   | 0         |                          | 0         |
| 8        | Beruházásokra adott előlegek                                  | 0         |                          | 0         |
| 9        | II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK                             | 0         |                          | 0         |
| 10       | Hosszú lejáratú bankbetétek                                   | 0         |                          | 0         |
| 11       | Tartós részesedés   | 0         |                          | 0         |
| 12       | Tartós részesedés értékelési különbözete                      | 0         |                          | 0         |
| 13       | Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                | 0         |                          | 0         |
| 14       | B. Forgóeszközök  | 68 392    |                          | 44 958    |
| 15       | I. KÉSZLETEK  | 0         |                          | 0         |
| 16       | Ingatlankészletek   | 0         |                          | 0         |
| 17       | Ingatlankészletek értékelési különbözete                      | 0         |                          | 0         |
| 18       | II. KÖVETELÉSEK   | 5 446     |                          | 1 871     |
| 19       | Követelések   | 5 446     |                          | 1 871     |
| 20       | Követelések értékvesztése                                     | 0         |                          | 0         |
| 21       | Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete | 0         |                          | 0         |
| 22       | Forintkövetelések értékelési különbözete                      | 0         |                          | 0         |
| 23       | III. ÉRTÉKPAPÍROK   | 0         |                          | 0         |
| 24       | Értékpapírok értékelési különbözete                           | 0         |                          | 0         |
| 25       | Értékpapírok értékelési különbözete                           | 0         |                          | 0         |
| 26       | kamatokból, osztalékból                                       | 0         |                          | 0         |
| 27       | egyéb   | 0         |                          | 0         |
| 28       | IV. PÉNZESZKÖZÖK  | 62 946    |                          | 43 087    |
| 29       | Pénzeszközök  | 62 946    |                          | 43 087    |
| 30       | Valuta, devizabetét értékelési különbözete                    | 0         |                          | 0         |
| 31       | C. Aktív időbeli elhatárolások                                | 418       |                          | 381       |
| 32       | Aktív időbeli elhatárolások                                   | 418       |                          | 381       |
| 33       | Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)                 | 0         |                          | 0         |
| 34       | D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete              | 0         |                          | 0         |
| 35       | ESZKÖZÖK ÖSSZESEN   | 1 068 810 | 0                        | 1 055 339 |

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.

PH

  
 képviselő

## MÉRLEG

MNB Lajstromszám: 1221-54

Adószám: 19166397-2-41

Capri Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

2021. december 31.

### FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése   | 2020      | Előző év(ek)<br>módosításai | 2021      |
|--------------|---|-----------|-----------------------------|-----------|
| a            | b   |           |                             |           |
| 36           | E. Saját tőke   | 416 365   | 0                           | 389 918   |
| 37           | I. Indulótőke   | 334 000   |                             | 311 723   |
| 38           | Kibocsátott befektetési jegyek névértéke                                  | 534 000   |                             | 534 000   |
| 39           | Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)                           | -200 000  |                             | -222 277  |
| 40           | II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)  | 82 365    |                             | 78 195    |
| 41           | Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek<br>értékkülönbözete      | 265       |                             | -2 459    |
| 42           | Értékelési különbözet tartaléka   | 78 305    |                             | 69 571    |
| 43           | Előző évek eredménye  | -10 449   |                             | 3 795     |
| 44           | Üzleti év eredménye   | 14 244    |                             | 7 288     |
| 45           | F. Céltartalékok  | 0         |                             | 0         |
| 46           | G. Kötelezettségek  | 633 085   |                             | 664 961   |
| 47           | I. Hosszú lejáratú kötelezettségek  | 599 272   |                             | 580 766   |
| 48           | II. Rövid lejáratú kötelezettségek  | 33 813    |                             | 84 195    |
| 49           | III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési<br>különbözete | 0         |                             | 0         |
| 50           | H. Passzív időbeli elhatárolások  | 19 360    |                             | 460       |
| 51           | FORRÁSOK ÖSSZESEN   | 1 068 810 | 0                           | 1 055 339 |

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.



képviselő

## EREDMÉNY KIMUTATÁS

MNB Lajstromszám: 1221-54

Adószám: 19166397-2-41

Capri Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

2021. december 31.

adatok eFt-ban

| Tétel-<br>szám | A tétel megnevezése                           | 2020   | Előző év(ek)<br>módosításai | 2021    |
|----------------|---|--------|-----------------------------|---------|
| a              | b   |        |                             |         |
| I.             | Értékesítés nettó árbevétele                  | 92 934 |                             | 103 488 |
| II.            | Egyéb bevételek                               | 782    |                             | 503     |
| III.           | Eladott áruk beszerzési értéke                | 0      |                             | 0       |
| IV.            | Működési költségek                            | 54 323 |                             | 59 792  |
| V.             | Egyéb ráfordítások                            | 6 305  |                             | 12 793  |
| VI.            | Pénzügyi műveletek bevételei                  | 0      |                             | 9       |
| VII.           | Pénzügyi műveletek ráfordításai               | 18 844 |                             | 24 127  |
| VIII.          | Fizetett, fizetendő hozamok                   | 0      |                             | 0       |
| IX.            | Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII) | 14 244 | 0                           | 7 288   |

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.



képviselő

## **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**2021. december 31.**

---

# **1. Az Capri Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása**

## **Az Alap neve**

Capri Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

## **Az Alap típusa, fajtája**

Az Alap Magyarországon a HU0000723051 ISIN azonosítójú „A” sorozatú és HU0000723069 ISIN azonosítójú „B” befektetési jegyek kibocsátása és azok zártkörű forgalomba hozatala útján létrehozott nyíltvégű, ABA-ként harmonizált, lakossági és szakmai befektetőknek forgalmazott ingatlanalap.

## **Az Alap futamideje**

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vételtől (2019.08.09.) határozatlan ideig terjed.

## **Felügyeleti nyilvántartásba vétel**

Az Alap az MNB H-KE-III-494/2019. számú határozata alapján a nyilvántartásba vételt követően 1221-54 lajstromszámon kezdte meg működését.

Az Alap befektetési jegyeinek jegyzése 2019. augusztus 22. – 2019. december 19. között bonyolódott.

Az induló jegyzési árfolyam a névérték 100 %-a volt.

## **Befektetési jegyek előállítása**

A befektetési jegyek címlete 1 Ft, azaz egy forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

---

## **Az Alapkezelő**

Capstone Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1034 Budapest Tímár utca 20. V.em.

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

## **A Letétkezelő**

ERSTE Bank Hungary Zrt.  
1138 Budapest Népfürdő utca 24-26.

## **Az Alap könyvvizsgálója**

HKH Consulting Számviteli és Gazdasági Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság  
Székhely: 1132 Budapest Váci út 34. III.2.  
Nyilvántartási szám: 001181

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy neve:  
Horváth János  
MKVK tagszám: 003436

## **Az Ingatlanértékelő**

IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság  
Székhely: 1036 Budapest Lajos utca 78.  
Céggjegyzékszám: 01-09-061462

## **Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személy**

Kobulniczky Tamás vezérigazgató  
Capstone Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Lakcíme: 1025 Budapest Cseppkő utca 8.

## **A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott szervezet/személy**

Arthur Bergmann Jogi-, Adó- és Pénzügyi Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság  
Székhely: 1092 Budapest Ferenc körút 44.fsz.t.6.  
01-09-676659  
Sporeth Mónika

Lakcím: 2091 Etyek Szőlőskert utca 39.  
PM regisztrációs szám: 160930

## **A beszámoló nyilvánossága/közzététele**

A számviteli beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk, jelentések a jogszabályok által előírt nyilvánosságon túl az Alapkezelő székhelyén is megtekinthetők. A székhely címe: 1034 Budapest Tímár utca 20. V.em.



## 2. A számviteli politika fő vonásai

### A könyvvezetés és a beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a 2000. évi C. tv. (Számviteli törvény), valamint a 215/2000. Kormányrendelet előírásai alapján alakítottuk ki. Az Alap könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvviteli rendszerre vonatkozó előírások szerint vezetjük. A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

Az Alap üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2021. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2022. január 31.

### Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a mindenkori kezelési szabályzatban foglalt értékelési szabályok szerint értékeljük.

*Éven túli lejáratra lekötött betét:* a mérlegben a befektetett eszközök között, bekerülési értéken kerül kimutatásra.

*Követelések:* bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

*Értékpapírok:* a mérleg fordulónapján érvényes piaci értéken kerülnek a mérlegbe, külön soron feltüntetve ezen eszközök beszerzési értékét és az értékelési különbözet összegét. Az Alap portfóliójában szereplő értékpapír készlet elszámolásánál, értékelésénél a FIFO módszert alkalmazzuk.

*Pénzeszközök:* látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben tartott likvid eszközök értékét mutatjuk ki, a banki számlakivonatokkal egyező értékben.

*Aktív időbeli elhatárolások:* bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

*Kötelezettségek:* könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

*Passzív időbeli elhatárolások:* könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

---

### Beszámoló választott formája és típusa

Az Amalfi Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap a tárgyidőszakra éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja: Összköltség eljárás.

Az Alap a mérleget A változatban állította össze.

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

### 3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### ESZKÖZÖK

##### Befektetett eszközök

##### Immateriális javak, tárgyi eszközök

2021. december 31-én a tárgyi eszközök között szereplő ingatlan adatai: iroda 1034 Budapest Tímár utca 20. szám. Piaci értéke 1.010.000 e Ft, mely érték 69.570 e Ft értékhelyesbítést tartalmaz.

##### Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközökkel az Alap nem rendelkezik.

##### Forgó eszközök

##### Készletek

Az Alap 2021. december 31-én nem rendelkezett készletekkel.

##### Követelések

|                     | e Ft  |
|---------------------|-------|
| Szállító túlfizetés | 52    |
| ÁFA követelés       | 1.819 |
| Összesen            | 1.871 |

##### Pénzeszközök

Az Alap 2021. december 31-én összesen 43.087 e Ft pénzeszközzel rendelkezett.

##### Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között következő beszámolási időszakot terhelő 381 e Ft biztosítási díjat vettünk számba.

## FORRÁSOK

### Saját tőke

| Saját tőke alakulása  |                |                  |                  |                |
|---|----------------|------------------|------------------|----------------|
|   |                |                  |                  | eFt            |
| <i>Tőkeelem</i>   | <i>Nyitás</i>  | <i>Növekedés</i> | <i>Csökkenés</i> | <i>Zárás</i>   |
| I. Indulótőke   | 334 000        | -                | 22 277           | 311 723        |
| Kibocsátott befektetési jegyek névértéke                      | 534 000        |                  |                  | 534 000        |
| Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke                   | - 200 000      |                  | 22 277           | - 222 277      |
| II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)                              | 82 365         | 21 532           | 25 702           | 78 195         |
| Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékülönböz | 265            |                  | 2 724            | - 2 459        |
| Értékelés különbözet tartaléka                                | 78 305         |                  | 8 734            | 69 571         |
| Előző évek eredménye  | - 10 449       | 14 244           |                  | 3 795          |
| Üzleti év eredménye   | 14 244         | 7 288            | 14 244           | 7 288          |
| <b>Saját tőke</b>   | <b>416 365</b> | <b>21 532</b>    | <b>47 979</b>    | <b>389 918</b> |

A mérlegfordulónapon a kibocsátott befektetési jegyek darabszáma 311.723.343 db. A 2021-as év folyamán befektetési jegy nem került kibocsátásra, visszaváltásra került 22.276.657 db.

A mérlegben jegyzett, de be nem fizetett tőke, lekötött tartalék nem szerepel. A befektetett eszközök között szereplő ingatlan értékhelyesbítésének összege fordulónapon 69.570 e Ft.

### Céltartalékok

Az alap a tárgyidőszakban nem képzett céltartalékot.

### Kötelezettségek

A mérlegben olyan kötelezettség, amelynek futamideje több mint öt év, ingatlan beruházáshoz kapcsolódó hitel. A hitel eredeti összege 630.000 e Ft, fordulónapon 612.875 e Ft tartozás állt fenn a bank felé. A hitel lejáratá 2031. augusztus 1. A hitel fedezete az Alap eszközei között szereplő ingatlan. A moratórium alatt meg nem fizetett kamatok összege 34.766 e Ft.

### Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek között tartjuk nyilván a beruházási hitel éven túli törlesztő részletét 534.000 e Ft-ot és a moratórium alatt meg nem fizetett kamat összege 34.766 e Ft-ot értékben, összesen 580.766 e Ft összegben.

**Rövid lejáratú kötelezettségek**

|                                   | e Ft          |
|-----------------------------------|---------------|
| Szállító                          | 8.490         |
| NAV különadó, MNB felügyeleti díj | 77            |
| Bérlői óvadék                     | 8.753         |
| Hiteltörlesztés éven belül        | 66.875        |
| <b>Összesen</b>                   | <b>84.195</b> |

Az éven belüli törlesztések a 2022. január-december hónapokra vonatkoznak.

**Passzív időbeli elhatárolások**

A passzív időbeli elhatárolások között tárgyidőszakot terhelő költségek szerepelnek az alábbi részletezésben.

| Megnevezés                        | Összeg | e Ft       |
|-----------------------------------|--------|------------|
| Könyvvizsgálói és könyvviteli díj |        | 460        |
| <b>Összesen</b>                   |        | <b>460</b> |

## 4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Az Alap tárgyévi eredménye 7.288 e Ft nyereség.

### Bevételek

Az Alapnak tárgyévi bevétele ingatlan bérbeadásból származott 103.488 e Ft összegben, az egyéb bevétel összege 503 e Ft, kamatbevétele 8 e Ft volt.

A tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek nem voltak.

### Költségek és ráfordítások

Az Alap működési költségei a következőképpen alakultak.

| Megnevezés                               | Összeg        |
|--|---------------|
| Egyéb anyag költség                      | 546           |
| Közüzemi díjak                           | 17 078        |
| Ingatlankezeléssel kapcsolatos költségek | 15 813        |
| Akapkezelői díj                          | 3 524         |
| Számviteli, könyvvizsgálói díjak         | 1 660         |
| Letétkezelési díj                        | 1 200         |
| Jogi szolgáltatás, közjegyző             | 116           |
| Bank költség                             | 254           |
| Bérelti díjak                            | 264           |
| Karbantartási költségek                  | 6 324         |
| Biztosítási díjak                        | 397           |
| Egyéb szolgáltatás                       | 12 616        |
| <b>Összesen</b>                          | <b>59 792</b> |

Az egyéb ráfordítások között szerepel 190 e Ft MNB felügyeleti díj, 166 e Ft NAV különadó, 5.938 e Ft építményadó és egyéb tétel 6.459 e Ft, összesen 12.793 e Ft.

A tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek, ráfordítások nem voltak.

A tárgyidőszakban kutatás és kísérleti fejlesztési költség nem került elszámolásra.

## 5. Portfólió jelentés

A nettó eszközérték a fordulónapon 2020. december 31-én a számviteli törvény alapján került meghatározásra.

### Portfólió jelentés

|                         | adatok Ft-ban      |
|-------------------------|--------------------|
| Tárgynap (T):           | 2021. december 31. |
| Saját tőke:             | 389 917 749        |
| Egy jegyre jutó<br>NEÉ: | 1,250846           |
| Darabszám:              | 311 723 343        |

adatok Ft-ban

| I.    | KÖTELEZETTSÉGEK                              |  |                 | Összeg /<br>Érték                      | %                    |
|-------|--|--|-----------------|--|----------------------|
| I/1.  | <b>Hitelállomány</b>                         | <b>Hitelező</b>                          | <b>Futamidő</b> | <b>647 641 449</b>                     | <b>97,33%</b>        |
|       | Egyéb hitel                                  | Takarékbank                              | 2031.08.01      | 647 641 449                            |                      |
| I/2.  | <b>Egyéb kötelezettségek</b>                 |  |                 | <b>17 320 048</b>                      | <b>2,60%</b>         |
|       | 1. Alapkezelői díj miatt                     |  |                 | 296 185                                |                      |
|       | 2. Letétkezelői díj miatt                    |  |                 | 300 000                                |                      |
|       | 3. Ingatlanértékelő díja miatt               |  |                 |  |                      |
|       | 4. Közzétételi ktg. miatt                    |  |                 |  |                      |
|       | 5. Költségként elszámolt egyéb tétel miatt   |  |                 | 7 971 159                              |                      |
|       | 6. Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség |  |                 | 8 752 704                              |                      |
| I/3.  | <b>Céltartalékok</b>                         |  |                 | <b>0</b>                               | <b>0,00%</b>         |
| I/4.  | <b>Passzív időbeli elhatárolások</b>         |  |                 | <b>460 000</b>                         | <b>0,07%</b>         |
|       | <b>Kötelezettségek összesen</b>              |  |                 | <b>665 421 497</b>                     | <b>100,00%</b>       |
| II.   | <b>ESZKÖZÖK</b>                              |  |                 | <b>Összeg /<br/>Forgalmi<br/>érték</b> | <b>%</b>             |
| II/1. | <b>Folyószámla, készpénz</b>                 |  | <b>EUR</b>      | <b>43 086 706</b>                      | <b>4,08%</b>         |
|       | 1. Pénztár                                   |  |                 |  |                      |
|       | 2. Bankszámla                                |  |                 | 43 086 706                             |                      |
|       | Bankszámla 1.                                |  |                 | 6 752 115                              |                      |
|       | Bankszámla 2.                                |  |                 | 9 241 688                              |                      |
|       | Bankszámla 3.                                |  |                 | 69 793                                 |                      |
|       | Bankszámla 4.                                |  |                 | 27 000 000                             |                      |
|       | Bankszámla 5.                                |  | 42,00           | 15 498                                 |                      |
|       | Bankszámla 6.                                |  | 20,63           | 7 612                                  |                      |
| II/2. | <b>Egyéb követelés</b>                       |  |                 | <b>1 871 715</b>                       | <b>0,18%</b>         |
| II/3. | <b>Lekötött bankbetétek</b>                  | <b>Bank</b>                              | <b>Futamidő</b> | <b>0</b>                               | <b>0,00%</b>         |
|       | 1. Max. 3 hó lekötésű (összes)               |  |                 |  |                      |
|       | 2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes)     |  |                 |  |                      |
| II/4. | <b>Értékpapírok</b>                          |  |                 |  |                      |
| II/5. | <b>Ingatlanok</b>                            | <b>Típus/cím</b>                         | <b>Hrsz.</b>    | <b>Beszerzési ár</b>                   | <b>1 010 000 000</b> |
|       | <b>Tárgyi eszközök</b>                       |  |                 |  | <b>95,70%</b>        |
|       | 1. Ingatlanok                                | irodaház/1034 Budapest<br>Tímár utca 20. | 17624           | 940 429 719                            | 1 010 000 000        |
|       | 2. Építés alatt álló ingatlanok              |  |                 |  |                      |
| II/6. | <b>Aktív időbeli elhatárolások</b>           |  |                 | <b>380 825</b>                         | <b>0,04%</b>         |
|       | <b>Eszközök összesen</b>                     |  |                 | <b>1 055 339 246</b>                   | <b>100,00%</b>       |

## 6. Cash Flow kimutatás

| 2021. december 31. Cash Flow kimutatás |   |             |         |
|--|---|-------------|---------|
| Tételszám                              | Tétel megnevezése   | 2020        | 2021    |
| I.                                     | Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)        | -76 210     | -48 859 |
| 1.                                     | Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)                              | +/- -75 927 | -72 072 |
| 2.                                     | Elszámolt amortizáció   | + 0         | 0       |
| 3.                                     | Elszámolt értékvesztés és visszairás  | +/- 0       | 0       |
| 4.                                     | Elszámolt értékelési különbözet   | +/- -78 305 | 8 735   |
| 5.                                     | Céltartalékképzés és felhasználás különbözete   | +/- 0       | 0       |
| 6.                                     | Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye   | +/- 0       | 0       |
| 7.                                     | Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye                               | +/- 0       | 0       |
| 8.                                     | Befektetett eszközök állományváltozása (beszerzés és értékesítés nélkül)                      | +/- 78 305  | -8 735  |
| 9.                                     | Forgóeszközök állományváltozása   | +/- -5 091  | 3 575   |
| 10.                                    | Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása  | +/- -13 652 | 57 007  |
| 11.                                    | Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása   | +/- 17 902  | -18 506 |
| 12.                                    | Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása   | +/- -37     | 37      |
| 13.                                    | Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása   | +/- 595     | -18 900 |
| II.                                    | Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19. sorok) | 89 239      | 84 753  |
| 14.                                    | Ingatlanok beszerzése   | - -3 695    | -18 735 |
| 15.                                    | Ingatlanok eladása  | + 0         | 0       |
| 16.                                    | Befolyt bérleti díjak   | + 92 934    | 103 488 |
| 17.                                    | Értékpapír beszerzése   | - 0         | 0       |
| 18.                                    | Értékpapírok eladása, beváltása   | + 0         | 0       |
| 19.                                    | Kapott hozamok  | + 0         | 0       |
| III.                                   | Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 20-26. sorok)   | -18 513     | -55 753 |
| 20.                                    | Befektetési jegy kibocsátás   | + 0         | 0       |
| 21.                                    | Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport   | - 0         | 0       |
| 22.                                    | Befektetési jegy visszavásárlása  | - 0         | -25 000 |
| 23.                                    | Befektetési jegyek után fizetett hozamok  | - 0         | 0       |
| 24.                                    | Hítel, illetve kölcsön felvétele  | + 0         | 0       |
| 25.                                    | Hítel, illetve kölcsön törlesztése  | - -15 750   | -6 625  |
| 26.                                    | Hítel, illetve kölcsön után fizetett kamatok  | - -2 763    | -24 128 |
| IV.                                    | Pénzeszközök változása  | +/- -5 484  | -19 859 |



## 7. Elemzések

### Mérleg

#### ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

adatok eFt-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése   | 2020             | 2021             | Változás abszolút értékben |
|----------|---|------------------|------------------|----------------------------|
| a        | b   |                  |                  |                            |
| 1        | <b>A. Befektetett eszközök</b>                                | <b>1 000 000</b> | <b>1 010 000</b> | <b>10 000</b>              |
| 2        | <b>I. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>                                     | <b>1 000 000</b> | <b>1 010 000</b> | <b>10 000</b>              |
| 3        | Ingatlanok  | 921 695          | 940 430          | 18 735                     |
| 4        | Ingatlanok értékelési különbözete                             | 78 305           | 69 570           | -8 735                     |
| 5        | Gépek, berendezések, felszerelések                            | 0                | 0                | 0                          |
| 6        | Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete     | 0                | 0                | 0                          |
| 7        | Beruházások   | 0                | 0                | 0                          |
| 8        | Beruházásokra adott előlegek                                  | 0                | 0                | 0                          |
| 9        | <b>II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>                      | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>                   |
| 10       | Hosszú lejáratú bankbetétek                                   | 0                | 0                | 0                          |
| 11       | Tartós részesedés   | 0                | 0                | 0                          |
| 12       | Tartós részesedés értékelési különbözete                      | 0                | 0                | 0                          |
| 13       | Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                | 0                | 0                | 0                          |
| 14       | <b>B. Forgóeszközök</b>                                       | <b>68 392</b>    | <b>44 958</b>    | <b>-23 434</b>             |
| 15       | <b>I. KÉSZLETEK</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>                   |
| 16       | Ingatlankészletek   | 0                | 0                | 0                          |
| 17       | Ingatlankészletek értékelési különbözete                      | 0                | 0                | 0                          |
| 18       | <b>II. KÖVETELÉSEK</b>  | <b>5 446</b>     | <b>1 871</b>     | <b>-3 575</b>              |
| 19       | Követelések   | 5 446            | 1 871            | -3 575                     |
| 20       | Követelések értékvesztése                                     | 0                | 0                | 0                          |
| 21       | Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete | 0                | 0                | 0                          |
| 22       | Forintkövetelések értékelési különbözete                      | 0                | 0                | 0                          |
| 23       | <b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>                                      | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>                   |
| 24       | Értékpapírok értékelési különbözete                           | 0                | 0                | 0                          |
| 25       | Értékpapírok értékelési különbözete                           | 0                | 0                | 0                          |
| 26       | kamatokból, osztalékból                                       | 0                | 0                | 0                          |
| 27       | egyéb   | 0                | 0                | 0                          |
| 28       | <b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>                                       | <b>62 946</b>    | <b>43 087</b>    | <b>-19 859</b>             |
| 29       | Pénzeszközök  | 62 946           | 43 087           | -19 859                    |
| 30       | Valuta, devizabetét értékelési különbözete                    | 0                | 0                | 0                          |
| 31       | <b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>                         | <b>418</b>       | <b>381</b>       | <b>-37</b>                 |
| 32       | Aktív időbeli elhatárolások                                   | 418              | 381              | -37                        |
| 33       | Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)                 | 0                | 0                | 0                          |
| 34       | <b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>                   |
| 35       | <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>                                      | <b>1 068 810</b> | <b>1 055 339</b> | <b>-13 471</b>             |

**FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)**

adatok eFt-ban

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése  | 2020             | 2021             | Változás abszolút<br>értékben |
|--------------|--|------------------|------------------|-------------------------------|
| a            | b  |                  |                  |                               |
| 36           | <b>E. Saját tőke</b>   | <b>416 365</b>   | <b>389 918</b>   | <b>-26 447</b>                |
| 37           | I. Indulótőke  | 334 000          | 311 723          | -22 277                       |
| 38           | Kibocsátott befektetési jegyek névértéke                               | 534 000          | 534 000          | 0                             |
| 39           | Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)                        | -200 000         | -222 277         | -22 277                       |
| 40           | II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)                                       | 82 365           | 78 195           | -4 170                        |
| 41           | Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete      | 265              | -2 459           | -2 724                        |
| 42           | Értékelési különbszet tartaléka  | 78 305           | 69 571           | -8 734                        |
| 43           | Előző évek eredménye   | -10 449          | 3 795            | 14 244                        |
| 44           | Üzleti év eredménye  | 14 244           | 7 288            | -6 956                        |
| 45           | <b>F. Céltartalékok</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>                      |
| 46           | <b>G. Kötelezettségek</b>  | <b>633 085</b>   | <b>664 961</b>   | <b>31 876</b>                 |
| 47           | I. Hosszú lejáratú kötelezettségek                                     | 599 272          | 580 766          | -18 506                       |
| 48           | II. Rövid lejáratú kötelezettségek                                     | 33 813           | 84 195           | 50 382                        |
| 49           | III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete | 0                | 0                | 0                             |
| 50           | <b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>                                | <b>19 360</b>    | <b>460</b>       | <b>-18 900</b>                |
| 51           | <b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>   | <b>1 068 810</b> | <b>1 055 339</b> | <b>-13 471</b>                |

**Eredménykimutatás**

| Tétel-<br>szám | A tétel megnevezése                                  | 2020          | 2021           | Változás<br>abszolút<br>értékben |
|----------------|--|---------------|----------------|----------------------------------|
| a              | b  |               |                |                                  |
| I.             | <b>Értékesítés nettó árbevétele</b>                  | <b>92 934</b> | <b>103 488</b> | <b>10 554</b>                    |
| II.            | <b>Egyéb bevételek</b>                               | <b>782</b>    | <b>503</b>     | <b>-279</b>                      |
| III.           | <b>Eladott áruk beszerzési értéke</b>                | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                         |
| IV.            | <b>Működési költségek</b>                            | <b>54 323</b> | <b>59 792</b>  | <b>5 469</b>                     |
| V.             | <b>Egyéb ráfordítások</b>                            | <b>6 305</b>  | <b>12 793</b>  | <b>6 488</b>                     |
| VI.            | <b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>                  | <b>0</b>      | <b>9</b>       | <b>9</b>                         |
| VII.           | <b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>               | <b>18 844</b> | <b>24 127</b>  | <b>5 283</b>                     |
| VIII.          | <b>Fizetett, fizetendő hozamok</b>                   | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                         |
| IX.            | <b>Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)</b> | <b>14 244</b> | <b>7 288</b>   | <b>-6 956</b>                    |

## 8. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

| Mutató megnevezés   | Számítás módja               | Érték     | adatok e Ft-ban   |
|---------------------|------------------------------|-----------|-------------------|
|                     |                              |           | Arány 2021.12.31. |
| Tőkestruktúra (I.)  | saját tőke                   | 389 918   | 36,95%            |
|                     | források                     | 1 055 339 |                   |
| Tőkestruktúra (II.) | idegen forrás                | 665 421   | 63,05%            |
|                     | források                     | 1 055 339 |                   |
| Likviditás          | forgóeszközök                | 44 958    | 53,40%            |
|                     | rövid lejáratú kötelezettség | 84 195    |                   |
| Vagyonarányos       | eredmény                     | 7 288     | 1,87%             |
| jövedelmezőség      | saját tőke                   | 389 918   |                   |
| Bevételarányos      | eredmény                     | 7 288     | 7,01%             |
| jövedelmezőség      | bevételek                    | 104 000   |                   |

## 9. Egyéb kiegészítés

Felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően a jelen nyilatkozatunk kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezett ukrán-orosz katonai konfliktus és az év során folyamatosan fennálló 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. 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.

Budapest, 2022. 05. 25.

CAPRI Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

# Capri Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

1034 Budapest, Tímár u. 20. V.

## Éves üzleti jelentés

2021. december 31.

## **1. Alapadatok**

A CAPRI Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: Alap) 2019.08.09-én került nyilvántartásba vételre a MNB által, 1221-54 lajstromszámon. Az Alap működési formája zártkörű, nyílt végű ingatlanalap. Az Alapban két sorozat befektetési jegy került lejegyzésre.

Az Alap 2019.08.09-én két intézményi befektetővel jött létre, általuk lejegyzésre került az Alap nyilvántartásba vételéhez szükséges minimum jegyzett tőke. 2021. december 31-én az Alap jegyzett tőkéjének névértéke: 428 493 204 Ft.

Az Alap kezelője a Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt., a letétkezelő és forgalmazó az ERSTE BANK HUNGARY Zrt., a bejelentett ingatlanértébecslő az EURO-IMMO EXPERT Ingatlanértékelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, a könyvvizsgáló a HKH Consulting Számviteli és Gazdasági Tanácsadó Kft.

## **2. Alap befektetési politikája**

Az Alap részesedést szerez ingatlanfejlesztést, ingatlanüzemeltetést, ingatlanforgalmazást, ingatlanhasznosítást végző ingatlantársaságban.

Az Alap elsődleges célja tőkenövekedés, amely alapvetően fejlesztendő kereskedelmi jellegű ingatlanokba való befektetéssel valósul meg. Az értéknövekedést ezen ingatlanok esetében a kedvező árazás, az értéknövelő felújítási munkálatok, a jövőbeni hasznosítás, a várható ingatlanpiaci fejlődési trendek és a piaci áremelkedés biztosíthatja.

Az Alap mérsékelt befektetési kockázatot jelentő ingatlanokba is befektet, amelyek meglévő bérlői portfóliójuknak köszönhetően hosszú távon stabil üzemeltetési eredményt biztosítanak, hozamtermelő képességük kedvező.

## **3. Piacelemzés**

A 2021. évben a GDP volumene 7,1% -kal növekedett az előző évhez viszonyítva, és 2,1% -kal bővült a pandémia előtti 2019. évi adathoz képest.

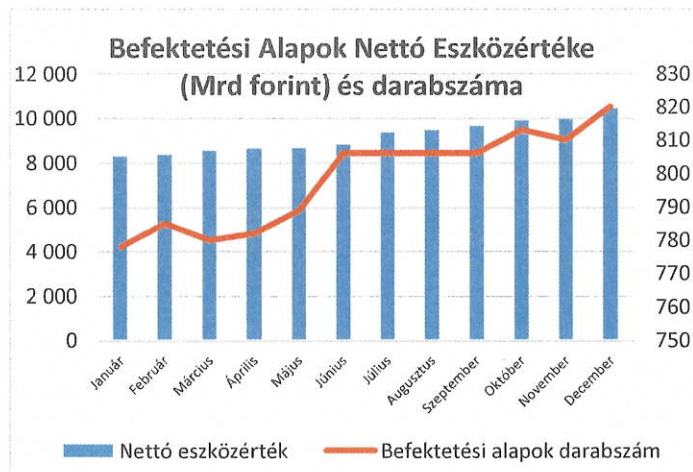
Az építőipari termelés 13,3%-kal növekedett a 2020. évhez viszonyítva, míg az építőipari termelő árak a 2021. évben 11,4%-kal voltak magasabbak.

Az infláció az év során folyamatosan emelkedve 2021 decemberében már 7,4% volt, ami éves szinten 7,2 %-ot jelent.

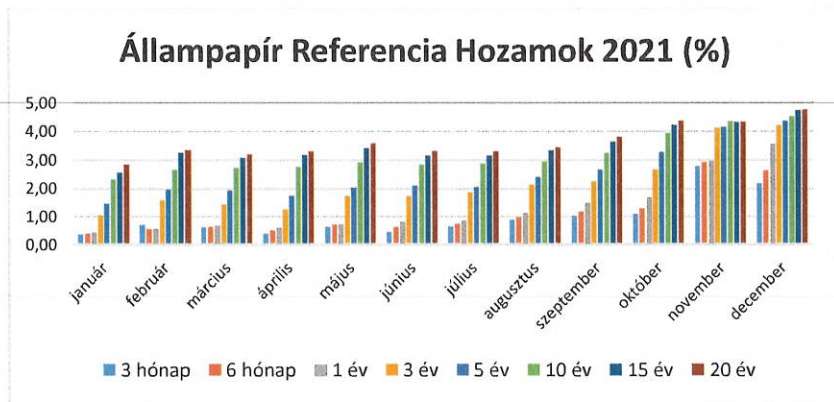
A monetáris politika lényeges eleme lett az áremelkedés elleni küzdelem. Az MNB 2021 decemberre már 2,4 %-ra emelte a jegybanki alapkamatot, folyamatosan szélesítette a bankközi kamatfolyosót.

### 3.1 Befektetési alapok piaca<sup>1</sup>

A magyarországi befektetési alapok összesített nettó eszközértéke 8217 Mrd forintról 10 429 Mrd forintra duzzadt december végére, amely mintegy 27 %-os állománynövekedést és 7 %-kal több kezelt alapot jelent az egy évvel korábbinál.

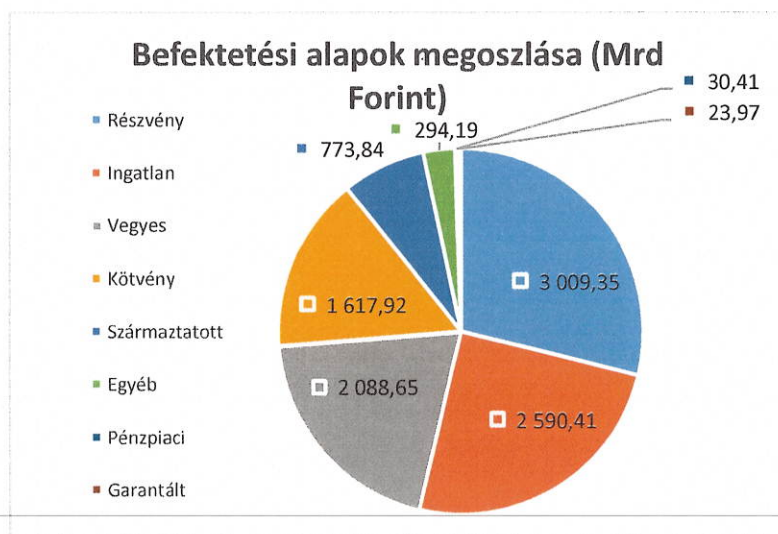
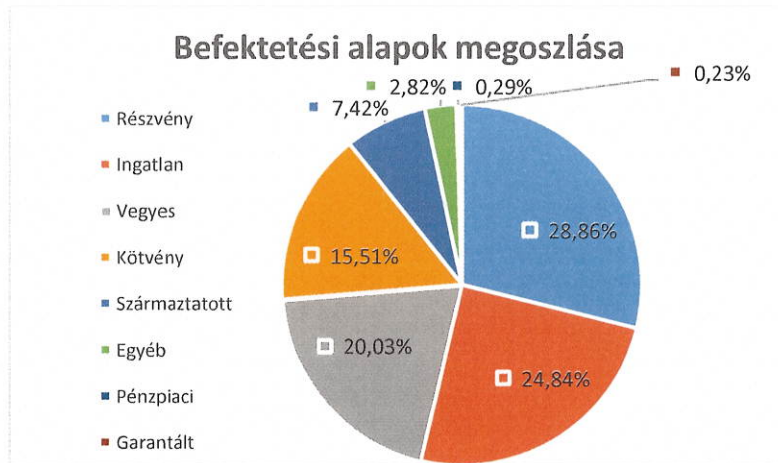


A befektetési eszközök állományváltozásra ható tényezők közül a forint euró árfolyam alakulását, az inflációs környezetet, illetve a magasabb kamatkörnyezetet érdemes kiemelni.



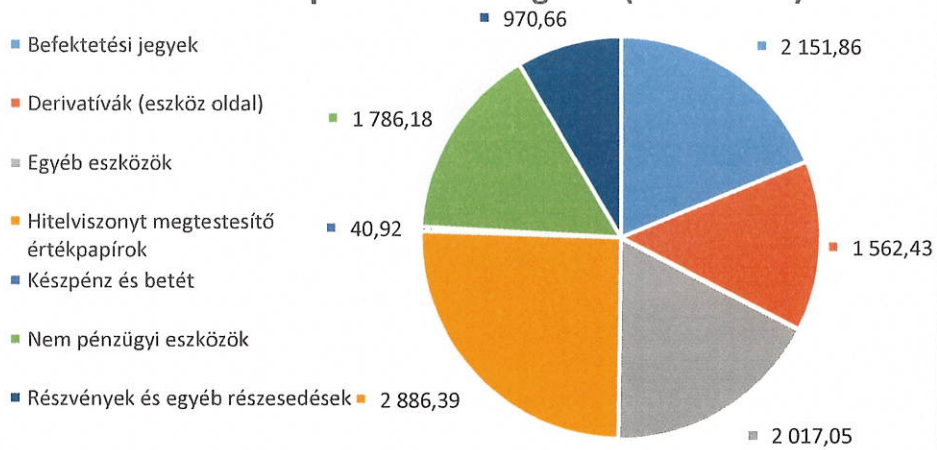
Továbbra is a részvény és az ingatlanalap a két legnépszerűbb kategória.

<sup>1</sup> Adatok forrása: MNB, [https://staifs.mnb.hu/reports/powerbi/staifs/BefAlapok\\_HU?rs:embed=true](https://staifs.mnb.hu/reports/powerbi/staifs/BefAlapok_HU?rs:embed=true))

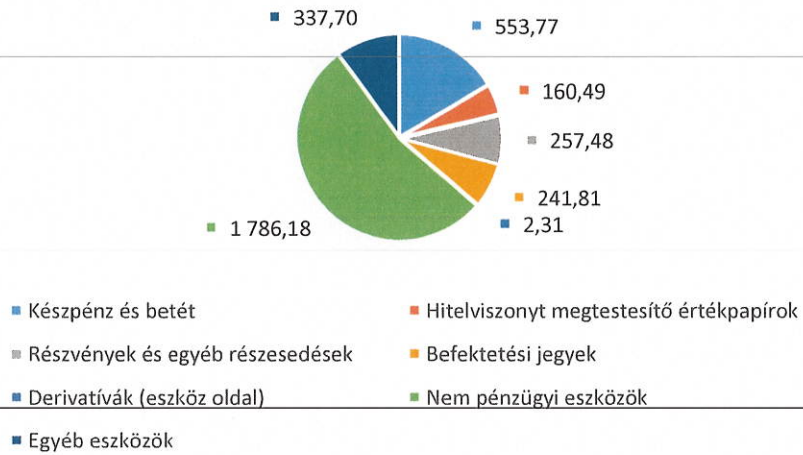


Az alapok vagyon szerkezetében jelentősebb elmozdulások nem történtek. Az ingatlanalapoknál az egy évvel korábbihoz képest a likvid eszközök (számlapénz, betétek) értéke csökkent látható módon.

### Befektetési alapok eszközkategóriái (Mrd Forint)



### Ingtalnalapok eszközkategóriái (Mrd forint)





### 3.2 Kereskedelmi ingatlanok piaca<sup>2</sup>

A budapesti irodaállomány kihasználtsága a 2020-as évhez (9,1%) hasonlóan alakult. A stagnálás egyrészt a keresleti oldal mérsékelt emelkedésének, másrészt a kínálati piac „befagyásának” a következménye.

Jelentősen csökkent az átlagos bérlemény területigény a hibrid vagy teljesen otthoni munkavégzés típusok állandósulása miatt. Sok bérlő a meglévő területeik részleges visszaadásával próbált erre reagálni. Mások a pandémia miatt elhalasztották vagy teljes mértékben elvetették az iroda bővítés, esetleg költözés lehetőségét.

Az iroda üresedési ráta stagnálásához az is hozzájárult, hogy a 2021-es év során mindössze három épület került átadásra Budapesten, ez a 2020-ban 231 950 m<sup>2</sup> bővüléshez elhanyagolható hatással járt a kínálati oldalon.

A 2021-ben kötött irodabérleti szerződések 43,5%-a újratárgyalás vagy szerződés megújítás volt, ez a 2020-as évhez mértem 9 százalékpontos növekedés volt.

Bérleti díjak szempontjából nem történt változás az irodapiacón 2020-hoz képest. Az átlagos bérleti díjak is stagnálnak, így 2021 -ben az „A” kategóriás budapesti irodák bérleti díja 15,5€/nm, a „B” kategóriánál pedig 12€/nm. A legnépszerűbb lokációkban mint a Váci irodafolyosó vagy a Central Business District, azaz Budapest belvárosa, továbbra sem ritka a 20-25€/nm-es bérleti díj.

A jövőre nézve fontos piaci trend az új épületek szempontjából a tényleges bérleti díj alakulása. A bérbeadók egyre nagyobb kedvezményeket kényszerülnek adni a bérlőknek. Természetessé vált a 5-10 hónap bérletidíj kedvezmény egy 5 éves szerződés esetén, illetve a kiépítési hozzájárulások tekintetében is egyre bőkezűbbek a fejlesztők.

Az ipari-logisztikai piac továbbra is Budapest és környékére koncentrálódik: nagyjából 80%-a a magyar ipari ingatlan állománynak. A Budapest és környékén található ipari-logisztikai területek kihasználtsági rátája a 2020-as rekord alacsony szinthez képest 2021-re 3,2%-ra növekedett, amely 1,2 százalékpontos növekedés jelent az előző évhez képest. Jelenleg kb. 213 000 m<sup>2</sup> áll építés alatt és további 250 000 m<sup>2</sup> átadását tervezik 2023 végéig. A legnagyobb igény a már meglévő kisebb, néhány ezer négyzetméteres, magas minőségű raktárak iránt jelentkezik.

Az alapanyag hiány az ipari piacra is hatással volt. A magasabb kivitelezési díjak és alapanyagárak felfelé hajtották a bérleti díjakat. Ehhez még hozzájárult az új szabály, miszerint minden 2021 január 1. után induló fejlesztéshez, minimum 25% megújuló energiaforrást kell biztosítani a fejlesztőknek.

---

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

Az átlagos bérletidő egy modern Budapest környéki ipari ingatlan esetén 4,6-5,5 €/m<sup>2</sup> között mozgott. Az effektív és a piaci bérletidő között továbbra is 5-10% különbség van, főként a 10 évnél hosszabb bérleti szerződéseknel. A már meglévő épületek körében az elvárt bérleti időszak 5 év, előbérlet vagy úgy nevezett „build-to-suit” szerződéseknel 5-7 vagy akár 10 év a minimum. Utóbbi bérbeadó elvárás a vidéki piacokon még inkább domináns.

#### **4. Az Alap tevékenysége, gazdálkodása**

##### **4.1 2021. jelentősebb működési eseményei**

2021-ben az Alap tevékenységére negatív hatást nem gyakorolt a pandémiás helyzet: 2020 tavaszán kitört COVID-19 vírusjárvány által előidézett gazdasági visszaesést követően, részben köszönhetően a különböző gazdasági élénkítésre irányuló kormányzati és jegybanki intézkedéseknek, a recesszió nem mutatkozott tartósan.

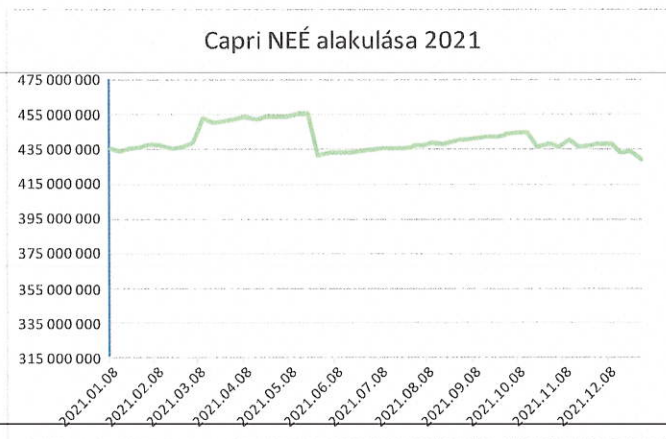
Az Alap tevékenységén az előző időszakhoz képest nem történtek jelentős változások. Az Alap eszközértékének döntő hányadát továbbra is az AMFI Center irodaház teszi ki.

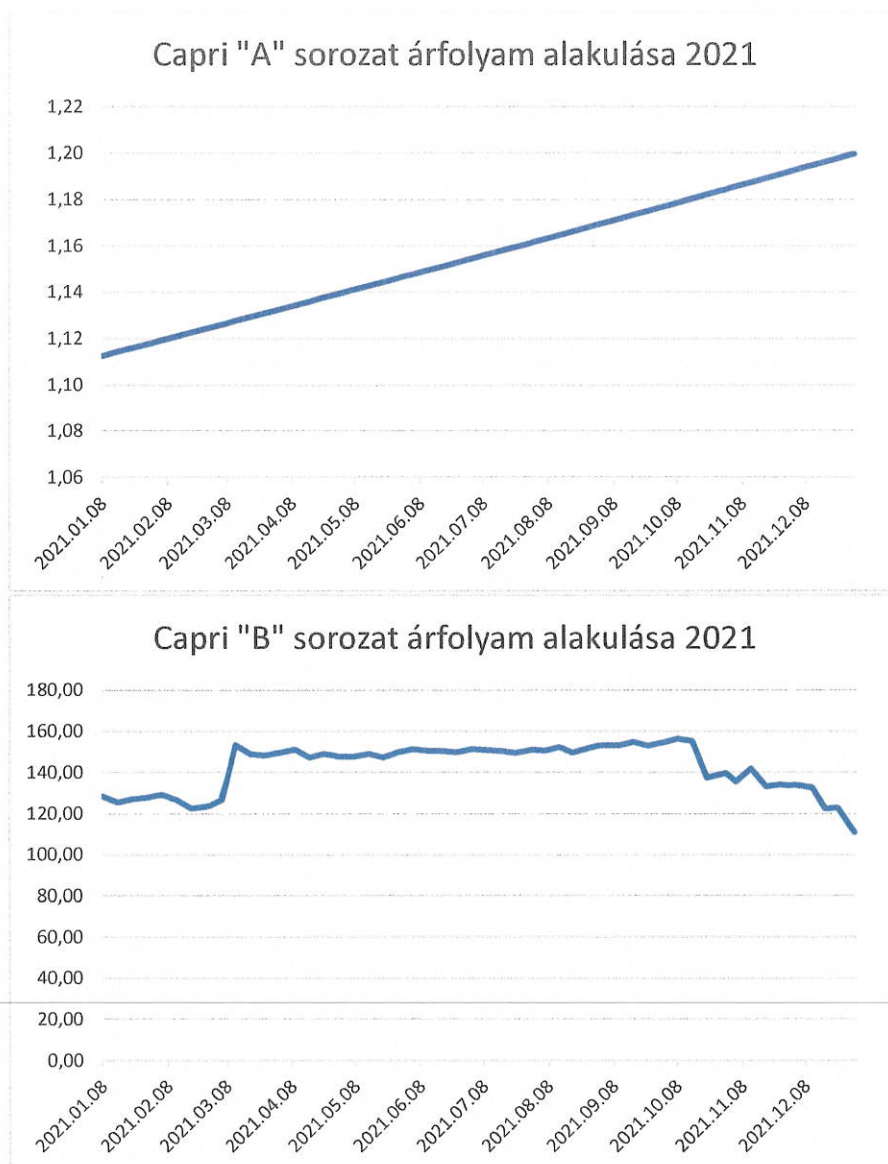
A 2020 évben igényelt hitelmoratórium évközben lejárt.

##### **4.2 Az Alap teljesítménye**

A december 31-i beszámolóban kimutatott saját tőke adatai alapján a nettó eszközérték: 428 493 204 Ft. Az egy jegyre jutó nettó eszközérték: Az egy jegyre jutó nettó eszközérték: "A" sorozat (HU0000723051): 1.19932 Ft, "B" sorozat (HU0000723069): 110.473769 Ft.

Az Alap nettó eszközértékének historikus alakulását a lenti grafikon mutatja be.





Az Alap a tavalyi évben hozamot nem fizetett a befektetőknek.

#### 4.3 Az Alap fő költségei

Az Alap költségeinek alakulását a Kiegészítő melléklet tartalmazza.

#### 4.4 Várható fejlődések

Nincs tervbe véve az eszközportfólió átalakítása.

#### 4.5 A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

2022. február 24-én Oroszország háborút indított Ukrajna ellen. Az Alapkezelő megvizsgálta és úgy értékelte, hogy a háborús konfliktus közvetlenül nem érinti az Alapot, annak működését nem befolyásolja kedvezőtlenül, valamint a 2021. évi beszámolóra sincs negatív hatása.

Mindazonáltal hosszú távon számolni kell az instabil geopolitikai helyzet fennmaradásával, a pénzügyi és tőkepiacok piacok volatilitásával. Ezen tényezők hatása jelenleg még nem prognosztizálható.

#### **4.6 A visszavásárolt saját részvények, saját üzletrészek megszerzésére vonatkozó adatok**

2021. évben 1 alkalommal történt saját befektetési jegy visszavásárlás, mindösszesen 25 000 000 Ft értékben.

#### **4.7 Kockázatkezelés**

Az Alap 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 tevékenységével kapcsolatos kockázati kérdéseket. Az Alap kezelését végző Alapkezelő rendelkezik rendszeresen felülvizsgált kockázatkezelési szabállyal.

#### **4.8 Ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat**

Alap működését kibocsátásokkal fedezi a projekt kezdeti időszak alatt. Az Alap részletes pénzügyi-finanszírozási helyzetképét a Kiegészítő melléklet tartalmazza.

#### **4.9 Pénzügyi instrumentumok hasznosítása**

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

#### **4.10 Kutatás-fejlesztés**

Az Alap nem folytat K+F tevékenységet.

#### **4.11 Környezetvédelem**

Az Alap nem rendelkezik környezetvédelmi és fenntarthatósági tervvel, számára ez nem kötelező, de tevékenysége során a gyakorlatban hangsúlyt kap a környezettudatosság.

#### **4.12 Foglalkoztatáspolitikai**

Az Alap nem foglalkoztat munkavállalókat.

Budapest, 2022.05.25.



CAPSTONE Befektetési Alapkezelő