

MNB lajstromszám: 1221-78

Adószám: 19314820-2-41

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

Éves beszámoló
Fordulónap: 2021. december 31.

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.



IMOLA 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 Imola 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 felelősége

Elismerjük, hogy a mi felelőségünk

- 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 törvénytelenések, 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. Pénzintézettel 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 tartalékoltt 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 rendszertéchnikailag 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 ellenőrzése. 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 évekkal kapcsolatosan a mérlegkészítésig ismertté vált ilyen kötelezettségeket is.
5. Kijelentjük, hogy a kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók során alkalmazott árak gazdaságilag megalapozottak. Kijelentésünket alátámasztandó rendelkezünk az előírásoknak megfelelő transzferár dokumentációval.
6. Nem sértettük meg a törvényeket, sem a rendelkezéseket úgy, hogy annak hatásával kapcsolatban meg kellene fontolni azok pénzügyi kimutatásokban történő szerepeltetését, vagy amelyek alapul szolgálnának az esetleges veszteség 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 kapcsolatosan, amelyeknek jelentős kihatása volna a pénzügyi kimutatásokra.

A rendelkezésre bocsátott információ

1. Teljeskörűen és hiánytalanul, a valóságnak megfelelően, a vizsgált évre vonatkozó valamennyi tranzakciót, ügyletet, gazdasági eseményt feldolgozva, a vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetre hatást gyakorló további információkat külön is értelmezve rendelkezésükre bocsátottunk minden olyan dokumentumot, amelyet a könyvvizsgáló kért, illetve a kéréstől függetlenül, amelyek megítélésünk szerint relevánsak a pénzügyi kimutatások elkészítése és bemutatása szempontjából. A figyelembe vett gazdasági események esetében a „valódiság elve” maradéktalanul érvényesül. Többek között biztosítottuk az alábbiakra vonatkozó dokumentumokat:

- a. tulajdonosi és menedzsment döntések, tulajdonosi egyezségek, viszonyok,
- b. a tárgyév egyedi, rendkívüli eseményei,
- c. egyedi szerződéses megállapodások követelések és kötelezettségek érvényesítésekor,
- d. az üzleti és az azon kívüli események, ügyletek elkülönítése,
- e. korlátozások és kötöttségek, jogosultságok és előnyök a pénzügyi jelentésben,
- f. piaci információk, értékvesztések, a vállalkozás továbbvitelével kapcsolatos tervek,
- g. mérlegben nem szereplő kötelezettségek, jogosultságok, peres, vitás, kétes ügyek,
- h. a vélt, vagy elkövetett csalással kapcsolatos információkat, tekintet nélkül az információ forrására

2. Külön rendelkezésükre bocsátottuk azokat az információkat:

- a. amelyeket relevánsnak tekintettünk a beszámoló elkészítése szempontjából,
- b. amelyeket kérték 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 kapcsolódnak.

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-orsz 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 bizonytalaná tenné az Alapnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.*

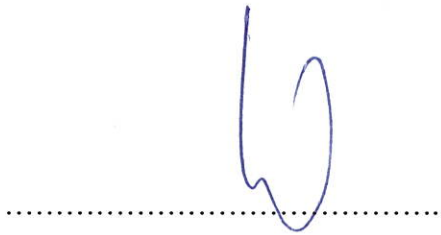


EGYEZŐSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, mint a **Imola 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: 1221-78

Adószám: 19314820-2-41

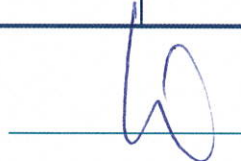
Imola Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

2021. december 31.

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020	Előző év(ek) módosításai	2021
a	b			
1	A. Befektetett eszközök		0	0
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK		0	0
3	Ingatlanok			0
4	Ingatlanok értékelési különbözete			0
5	Gépek, berendezések, felszerelések			0
6	Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete			0
7	Beruházások			0
8	Beruházásokra adott előlegek			0
9	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			0
10	Hosszú lejáratú bankbetétek			0
11	Tartós részesedés			0
12	Tartós részesedés értékelési különbözete			0
13	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			0
14	B. Forgóeszközök			497 055
15	I. KÉSZLETEK			0
16	Ingatlankészletek			0
17	Ingatlankészletek értékelési különbözete			0
18	II. KÖVETELÉSEK			54
19	Követelések			54
20	Követelések értékvesztése			0
21	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete			0
22	Forintkövetelések értékelési különbözete			0
23	III. ÉRTÉKPAPÍROK			0
24	Értékpapírok értékelési különbözete			0
25	Értékpapírok értékelési különbözete			0
26	kamatokból, osztalékból			0
27	egyéb			0
28	IV. PÉNZESZKÖZÖK			497 001
29	Pénzeszközök			497 001
30	Valuta, devizabetét értékelési különbözete			0
31	C. Aktív időbeli elhatárolások			0
32	Aktív időbeli elhatárolások			0
33	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			0
34	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete			0
35	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		0	497 055

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.



képviselő

MÉRLEG

MNB Lajstromszám: 1221-78

Adószám: 19314820-2-41


Imola Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

2021. december 31.

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020	Előző év(ek) módosításai	2021
a	b			
36	E. Saját tőke		0	492 253
37	I. Indulótőke			500 000
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke			500 000
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)			0
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)			-7 747
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete			0
42	Értékelési különbözet tartaléka			0
43	Előző évek eredménye			0
44	Üzleti év eredménye			-7 747
45	F. Céltartalékok			0
46	G. Kötelezettségek			3 597
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek			0
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek			3 597
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete			0
50	H. Passzív időbeli elhatárolások			1 205
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN		0	497 055

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.



képviselő

EREDMÉNYKIMUTATÁS

MNB Lajstromszám: 1221-78

Adószám: 19314820-2-41

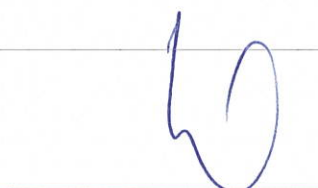
Imola Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

2021. december 31.

adatok eFt-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	2020	Előző év(ek) módosításai	2021
a	b			
I.	Értékesítés nettó árbevétele			0
II.	Egyéb bevételek			0
III.	Eladott áruk beszerzési értéke			0
IV.	Működési költségek			7 582
V.	Egyéb ráfordítások			68
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei			0
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai			97
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok			0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)		0	-7 747

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.



képviselő

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2021. december 31.

1. Az Imola Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása

Az Alap neve

Imola Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Az Alap típusa, fajtája

Az Alap Magyarországon 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 (2021.11.03.) határozatlan ideig terjed.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel

Az Alap az MNB H-KE-III-655/2021. számú határozata alapján a nyilvántartásba vételt követően 1221-78 lajstromszámon kezdte meg működését.

Az Alap befektetési jegyeinek 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 Vagyoneértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 1036 Budapest Lajos utca 78.
Cégjegyzékszám: 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.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, visszaírással 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, visszaírással 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 Imola 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

Az Alap 2021. december 31-én nem rendelkezett befektetett eszközökkel.

Forgó eszközök

Készletek

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

Követelések

	e Ft
ÁFA követelés	54
Összesen	54

Pénzeszközök

	e Ft
Erste Bank elszámolási betétszámla	497.001

Aktív időbeli elhatárolások

Fordulónapon az alap nem tart nyilván aktív időbeli elhatárolásokat.

FORRÁSOK

Saját tőke

Saját tőke alakulása					e Ft
Tőkeelem	Nyitás	Növekedés	Csökkenés	Zárás	
I. Indulótőke	-	500.000	-	500.000	
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	-	500.000	-	500.000	
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-	-	-	-	
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-	7.747	-	7.747	
Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönböz	-	-	-	-	
Értékelés különbözet tartaléka	-	-	-	-	
Előző évek eredménye	-	-	-	-	
Üzleti év eredménye	-	7.747	-	7.747	
Saját tőke	-	492.253	-	492.253	

A mérlegfordulónapon a kibocsátott befektetési jegyek darabszáma 500.000.000 db volt.

A mérlegben jegyzett, de be nem fizetett tőke, lekötött tartalék, értékhelyesbítés nem szerepel.

Céltartalékok

Az alap a tárgyidőszakban nem képzett céltartalékot.

Kötelezettségek

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

Rövid lejáratú kötelezettségek

	e Ft
Szállító	3.529
NAV különadó, MNB felügyeleti díj	68
Összesen	3.597

Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások között tárgyidőszakot terhelő költségek szerepelnek, 1100 e Ft könyvvizsgálati, 100 e Ft zárlati díj és 5 e Ft bank költség, összesen 1.204 e Ft összegben.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Az Alap tárgyévi eredménye 7.747 e Ft veszteség.

Bevételek

Az Alapnak a tárgyévben bevétele nem volt.

A tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek nem voltak.

Költségek és ráfordítások

Az Alap működési költségei a következőképpen alakultak.

Megnevezés	e Ft
Bank költség	8
Egyéb szolgáltatás	165
Letétkezelési díj	200
Számviteli, könyvvizsgálói díjak	1 400
Alapkezelői díj	5 809
Összesen	7 582

Az egyéb ráfordításokat MNB felügyeleti díj és különadó tették ki összesen 68 e Ft összegben.

Pénzügyi műveletek ráfordítása 97 e Ft volt.

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 2021. december 31-én a számviteli törvény alapján került meghatározásra.

Portfólió jelentés					
adatok Ft-ban					
Tárgynap (T):	2021. december 31.				
Saját tőke:	492 253 186				
Egy jegyre jutó NEÉ:	0,984506				
Darabszám:	500 000 000				
adatok Ft-ban					
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg / Érték	%
I/1.	Hitelállomány	Hitelező	Futamidő	0	0,00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek			3 597 556	74,92%
	1. Alapkezelői díj miatt			3 074 999	
	2. Letétkezelői díj miatt			200 000	
	3. Ingatlanértékelő díja miatt				
	4. Közzétételi ktg. miatt				
	5. Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			322 557	
	6. Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			0	
I/3.	Céltartalékok			0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			1 204 583	25,08%
	Kötelezettségek összesen			4 802 139	100,00%
II.	ESZKÖZÖK			Összeg / Forgalmi érték	%
II/1.	Folyószámla, készpénz		EUR	497 001 325	99,99%
	1. Pénztár				
	2. Bankszámla			497 001 325	
	Bankszámla 1.			497 001 325	
	Bankszámla 2.			0	
II/2.	Egyéb követelés			54 000	0,01%
II/3.	Lekötött bankbetétek	Bank	Futamidő	0	0,00%
	1. Max. 3 hó lekötésű (összes)				
	2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes)				
II/4.	Értékpapírok				
II/5.	Ingatlanok	Típus/cím	Hrsz.	Beszerzési ár	
	Tárgyi eszközök				
	1. Ingatlanok				
	2. Építés alatt álló ingatlanok				
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00%
	Eszközök összesen			497 055 325	100,00%

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	-2 999
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	+/-	0	-7 747
2.	Elszámolt amortizáció	+	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+/-	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	+/-	0	0
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)	+/-	0	0
9.	Forgóeszközök állományváltozása	+/-	0	-54
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+/-	0	3 597
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+/-	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	+/-	0	0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	+/-	0	1 205
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		0	0
14.	Ingatlanok beszerzése	-	0	0
15.	Ingatlanok eladása	+	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	+	0	0
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)		0	500 000
20.	Befektetési jegy kibocsátás	+	0	500 000
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	-	0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	0	0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele	+	0	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	0	0
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamatok	-	0	0
IV.	Pénzeszközök változása	+/-	0	497 001

7. Elemzések

Mérleg

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)				
adatok eFt-ban				
Sor-szám	A tétel megnevezése	2020	2021	Változás abszolút értékben
a	b			
1	A. Befektetett eszközök	0	0	0
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
3	Ingtatlanok	0	0	0
4	Ingtatlanok értékelési különbözete	0	0	0
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	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
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. Forgóeszközök	0	497 055	497 055
15	I. KÉSZLETEK	0	0	0
16	Ingtatlankészletek	0	0	0
17	Ingtatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
18	II. KÖVETELÉSEK	0	54	54
19	Követelések	0	54	54
20	Követelések értékvesztése	0	0	0
21	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0	0
22	Forráskövetelések értékelési különbözete	0	0	0
23	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
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	IV. PÉNZESZKÖZÖK	0	497 001	497 001
29	Pénzeszközök	0	497 001	497 001
30	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
31	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
32	Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
33	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
34	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
35	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	0	497 055	497 055

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020	2021	Változás abszolút értékben
a	b			
36	E. Saját tőke	0	492 253	492 253
37	I. Indulótőke	0	500 000	500 000
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0	500 000	500 000
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	0	-7 747	-7 747
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	0	0	0
42	Értékelési különbség tartaléka	0	0	0
43	Előző évek eredménye	0	0	0
44	Üzleti év eredménye	0	-7 747	-7 747
45	F. Céltartalékok	0	0	0
46	G. Kötelezettségek	0	3 597	3 597
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	0	3 597	3 597
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	0	1 205	1 205
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	0	497 055	497 055

Eredménykimutatás

adatok eFt-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	2020	2021	Változás abszolút értékben
a	b			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
II.	Egyéb bevételek	0	0	0
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
IV.	Működési költségek	0	7 582	7 582
V.	Egyéb ráfordítások	0	68	68
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	97	97
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	0	-7 747	-7 747

8. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezés	Számítás módja	Érték	adatok e Ft-ban
			Arány 2021.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke	492 253	99,03%
	források	497 055	
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás	4 802	0,97%
	források	497 055	
Likviditás	forgóeszközök	497 055	13818,60%
	rövid lejáratú kötelezettség	3 597	
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény	-7 747	-1,57%
	saját tőke	492 253	
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény	-7 747	na
	bevételek	0	

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.

Imola Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Imola Ingatlanfejlesztő és Ingatlanbefektetési Alap
(Roseville)

1034 Budapest, Tímár u. 20. V.

Éves üzleti jelentés

2021. december 31.

1. Alapadatok

Az Imola Ingatlanfejlesztő és Ingatlanbefektetési Alap (korábbi nevén Roseville Ingatlanfejlesztő és Ingatlanbefektetési Alap, a továbbiakban: Alap) 2021.11.03-án került nyilvántartásba vételre a MNB által, 1221-78 lajstromszámon. Az Alap működési formája zártkörű, nyílt végű ingatlanalap.

Az Alapban egy sorozat befektetési jegy került lejegyzésre.

Az Alap 2021.11.03-án egy befektetővel jött létre, általa lejegyzésre került az Alap nyilvántartásba vételéhez szükséges minimum jegyzett tőke. 2021. december 31-én az Alap jegyzett tőkéjének névértéke: 492 358 637 Ft.

Az Alap kezelője a Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt., a letétkezelő és forgalmazó az ERSTE BANK HUNGARY Zrt., a bejelentett ingatlanértékbecslő a Jones Lang LaSalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, a könyvvizsgáló a HKH Consulting Számviteli és Gazdasági Tanácsadó Kft.

2. Alap befektetési politikája

Az Alap elsődleges célja volt megalakuláskor, hogy a Budapest, belterület, 14730/1 hrsz alatti, természetben a Budapest, III. kerület, Bécsi út 68-84. szám alatt található ingatlanon fejlesszen egy megközelítőleg 25 000 m2 nagyságú irodaházat és ezt követően üzemeltesse vagy értékesítse.

A Fejlesztés megvalósításának elsődlegességét szem előtt tartva az Alap a pénzeszközeiből elsődlegesen a fenti telket megvásárlását és a fejlesztését tervezte

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap forrásait a lehető legteljesebb mértékben ingatlanokba fektesse.

A befektetéseinek földrajzi célpiaca Budapest, valamint annak agglomerációja.

Az Alapkezelő elsődlegesen tőkenövekedési típusú ingatlanokba fektet be. 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.

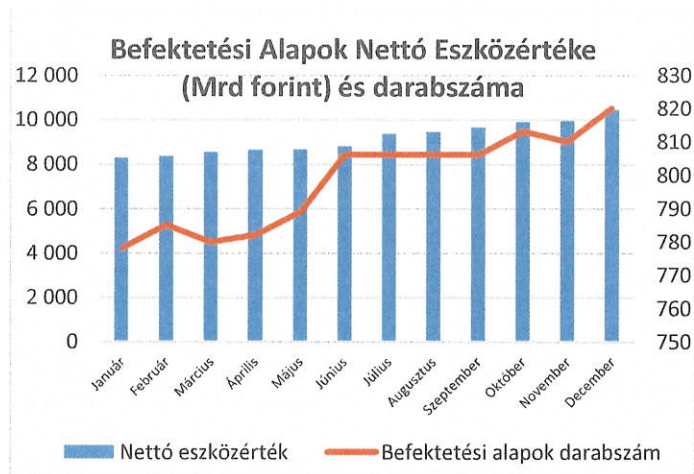
Az építőipari termelés 13,3%-kal növekedett a 2020. évhez viszonyítva, míg az építőipari termelő árak a 2021. évben 11,4%-kal voltak magasabbak.

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

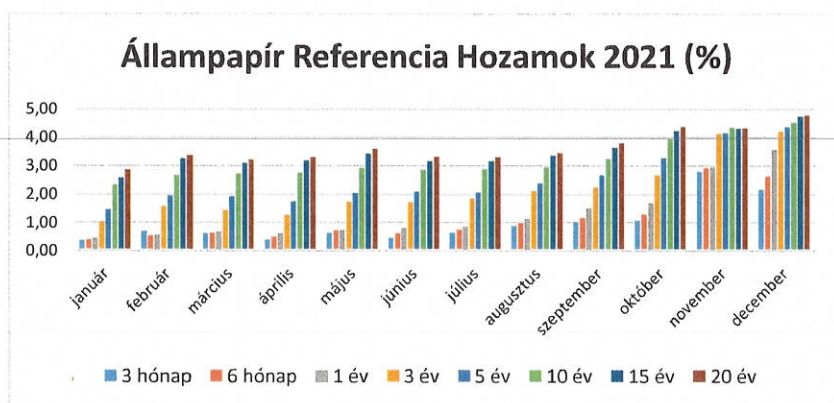
A monetáris politika lényeges eleme lett az áremelkedés elleni küzdelem. Az MNB 2021 decemberre már 2,4 %-ra emelte a jegybanki alapkamatot, folyamatosan szélesítette a bankközi kamatfolyosót.

3.1 Befektetési alapok piaca¹

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.

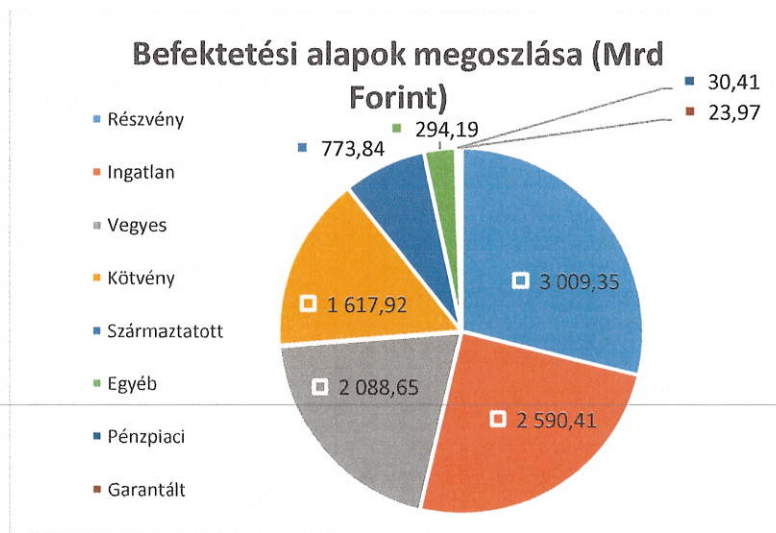
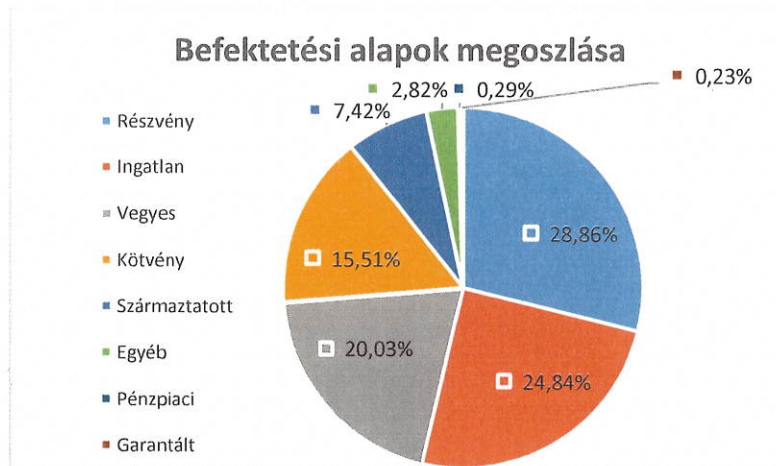


A befektetési eszközök állományváltozásra ható tényezők közül a forint euró árfolyam alakulását, az inflációs környezetet, illetve a magasabb kamatkörnyezetet érdemes kiemelni.



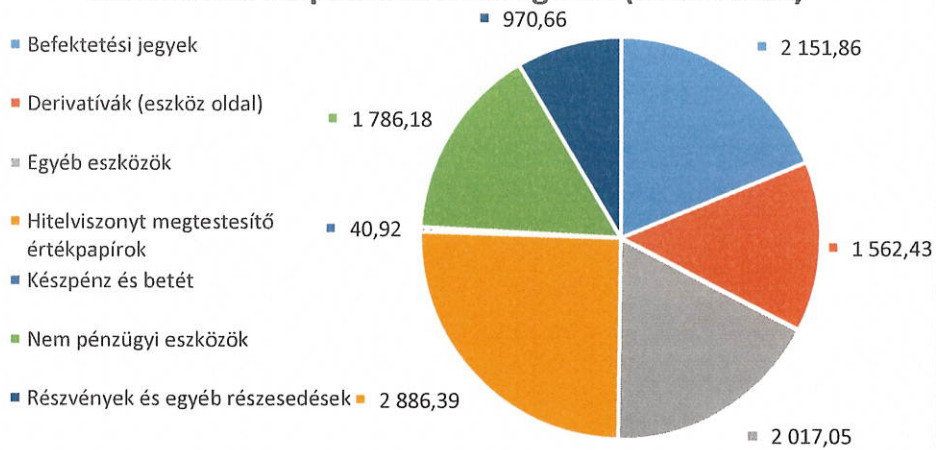
¹ Adatok forrása: MNB, https://staifs.mnb.hu/reports/powerbi/sta_ifs/BefAlapok_HU?rs:embed=true

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

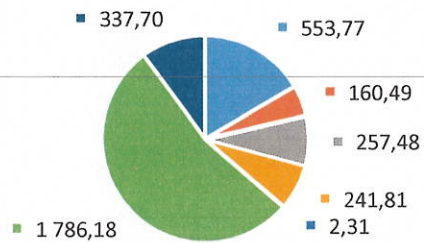


Az alapok vagyon szerkezetében jelentősebb elmozdulások nem történtek. Az ingatlanalapoknál az egy évvel korábbihoz képest a likvid eszközök (számlapénz, betétek) értéke csökkent látható módon.

Befektetési alapok eszközkategóriái (Mrd Forint)



Ingtalanalapok eszközkategóriái (Mrd forint)



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

3.2 Kereskedelmi ingatlanok piaca²

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 m² bővüléshez elhanyagolható hatással járt a kínálati oldalon.

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

Bérelti díjak szempontjából nem történt változás az irodapiacra 2020-hoz képest. Az átlagos bérelti díjak is stagnálnak, így 2021 -ben az „A” kategóriás budapesti irodák bérelti 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 bérelti díj.

A jövőre nézve fontos piaci trend az új épületek szempontjából a tényleges bérelti díj alakulása. A bérbeadók egyre nagyobb kedvezményeket kényszerülnek adni a bérlőknek. Természetessé vált a 5-10 hónap béreltidíj 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 m² áll építés alatt és további 250 000 m² 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 bérelti díjakat. Ehhez még hozzájárult az új szabály, miszerint minden 2021 január 1. után induló fejlesztéshez, minimum 25% megújuló energiaforrást kell biztosítania a fejlesztőknek.

Az átlagos béreltidíj egy modern Budapest környéki ipari ingatlan esetén 4,6-5,5 €/m² között mozgott. Az effektív és a piaci béreltidíjak között továbbra is 5-10% különbség van, főként a 10 évnél hosszabb bérelti szerződéseknél. A már meglévő épületek körében az elvárt bérelti időszak 5 év, előbérlet vagy úgy nevezett „build-to-suit” szerződéseknél 5-7 vagy akár 10 év a minimum. Utóbbi bérbeadó elvárás a vidéki piacokon még inkább domináns.

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

4. Az Alap tevékenysége, gazdálkodása

4.1 2021. jelentősebb működési eseményei

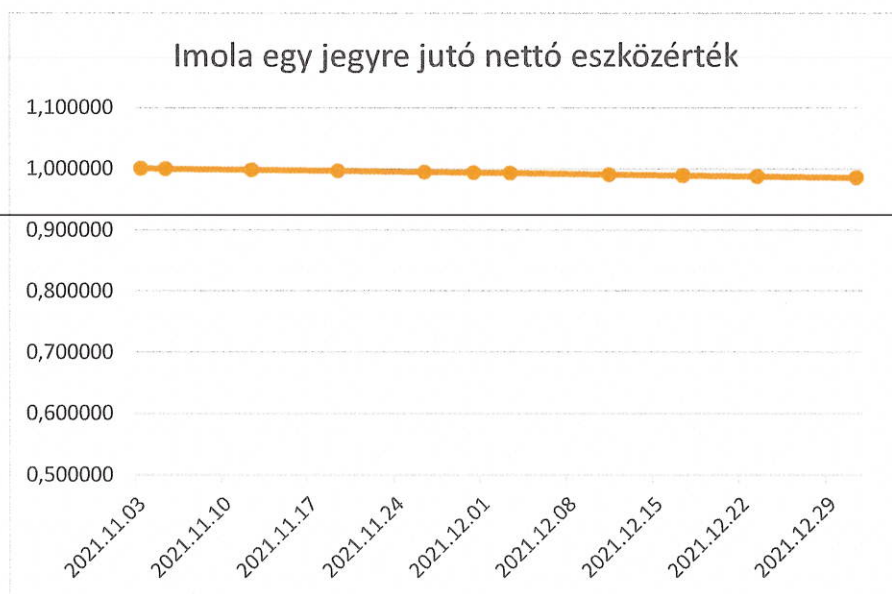
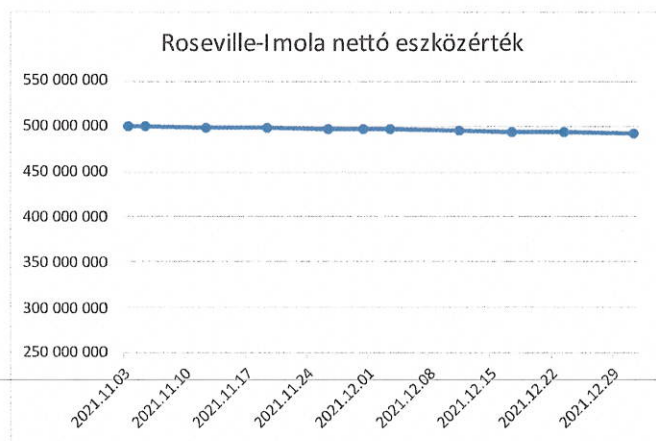
Az Alap a felügyeleti engedélyét november elején kapta meg, a tavalyi évben érdemi befektetési döntésre nem került sor.

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.

4.2 Az Alap teljesítménye

A december 31-i beszámolóban kimutatott saját tőke adatai alapján a nettó eszközérték: 492 358 637 Ft. Az egy jegyre jutó nettó eszközérték: 0.984717 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

Ingtatlanfejlesztési beruházással saját új irodaház felépítése.

4.5 A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

Januárban az elsődleges forgalomba hozatalban részt vevő szakmai befektető, aki az Alap névhasználatát addig lehetővé tette, értékesítette tulajdoni részesedését, emiatt az Alap elnevezését meg kellett változtatni, továbbá újjá kellett szervezni az alap ingatlanbefektetési portfólióját.

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 nem történt befektetési jegy visszaváltás.

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 időszaka 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 Foglalkoztatáspolitiká

Az Alap nem foglalkoztat munkavállalókat.

Budapest, 2022. 05.25.



CAPSTONE Befektetési Alapkezelő