

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

Éves beszámoló
Fordulónap: 2021. december 31.

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.



BURANO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Független könyvvizsgálói jelentés

Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Teljességi 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 **BURANO 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. 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 tartalmazznak 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 információk 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 pozíciók 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 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 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 kapcsolatosan, amelyeknek jelentős kihatása volna a pénzügyi kimutatásokra.

A rendelkezésre bocsátott információ

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

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

2. Külön rendelkezésükre bocsátottuk azokat az információkat:

- a. amelyeket relevánsnak tekintettünk a beszámoló elkészítése szempontjából,
- b. amelyeket kértek tőlünk,
- c. amelyeket a tárgyévben, de nem a tárgyévre vonatkozóan érvényesítettünk,
- d. amelyeket a tárgyév után, a könyvvizsgálati munka keretében helyesbítettünk,
- e. amelyek a számvitelen kívüliek, de a vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetre hatást gyakorolnak,
- f. amelyek a jogok és kötelezettségek vállalásának éven belüli magyarázatára, éven túli hatások gyakorlására lényeges és meghatározó szerepet töltenek be.

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 információk 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 **BURANO 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: 1221-47

Adószám: 19102887-2-41

Burano 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	6 326 309	0	6 828 000
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	6 326 309	0	6 828 000
3	Ingatlanok	5 299 583		4 784 586
4	Ingatlanok értékelési különbözete	1 026 726		2 043 414
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	391 394		484 319
15	I. KÉSZLETEK	0		0
16	Ingatlankészletek	0		0
17	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0		0
18	II. KÖVETELÉSEK	40 703		69 755
19	Követelések	40 703		69 755
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	350 691		414 564
29	Pénzeszközök	350 691		414 564
30	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
31	C. Aktív időbeli elhatárolások	2 470		1 069
32	Aktív időbeli elhatárolások	2 470		1 069
33	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
34	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0		0
35	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	6 720 173	0	7 313 388

Keltetés: Budapest, 2022. 05. 25.

PH.



képviselő

MÉRLEG

MNB Lajstromszám: 1221-47

Adószám: 19102887-2-41

Burano 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	2 893 932	0	3 763 331
37	I. Indulótőke	1 250 176		1 040 000
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 487 867		1 487 867
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-237 691		-447 867
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	1 643 756		2 723 331
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	355 189		1 403 281
42	Értékelési különbözet tartaléka	1 026 726		697 828
43	Előző évek eredménye	1 208		261 841
44	Üzleti év eredménye	260 633		360 381
45	F. Céltartalékok	0		0
46	G. Kötelezettségek	3 707 926	0	3 517 901
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	3 564 732		3 248 171
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	143 194		269 730
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	118 315		32 156
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	6 720 173	0	7 313 388

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.

képviselő

EREDMÉNYKIMUTATÁS

MNB Lajstromszám: 1221-47

Adószám: 19102887-2-41


Burano Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

2021. december 31.

adatok eFt-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	2020		2021
a	b			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	631 760		491 484
II.	Egyéb bevételek	13		282 641
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
IV.	Működési költségek	227 808		260 123
V.	Egyéb ráfordítások	27 502		28 189
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	1 775		2 646
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	117 605		128 078
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	260 633	0	360 381

Keltezés: Budapest, 2022.05.25.


képviseelő

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2021. december 31.

1. A Burano Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása

Az Alap neve

Burano Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Az Alap típusa, fajtája

Az Alap Magyarországon a HU0000722038 ISIN azonosítójú 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 (2018.12.28.) határozatlan ideig terjed.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel

Az Alap az MNB H-KE-III-610/2018. számú határozata alapján a nyilvántartásba vételt követően 1221-47 lajstromszámon kezdte meg működését.

Az Alap befektetési jegyeinek jegyzése 2018. november 22. napjától bonyolódott.

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

Befektetési jegyek előállítás

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.

Céggjegyzékszám: 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

Lajstromszám: 1221-47

Adószám: 19102887-2-41

Az Ingatlanértékelő

IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő 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 Cseppekő 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, 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 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

ELŐZŐ ÉVEK MÓDOSÍTÁSA

Előző évek módosítására nem került sor.

ESZKÖZÖK

Befektetett eszközök

Immateriális javak, tárgyi eszközök

2021. december 31-én a tárgyi eszközök között szereplő ingatlanok adatai:

Budapest Kapás utca 11-15. iroda 6.828.000 e Ft piaci értéken szerepel a könyvekben

Az érték helyesbítés fordulónapi összege 2.043.414 e Ft.

Tárgyévben a Törökbálint Tópark utca 1/A iroda értékesítésre került.

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

Vevő követelés	69.666
Egyéb	88
Összesen	69.754

Pénzeszközök

Az Alap 2021. december 31-én összesen 414.564 e Ft pénzeszközzel rendelkezett.

Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások 1.069 e Ft tárgyévben fizetett következő évet terhelő biztosítási díjat, közüzemi díjat és egyéb szolgáltatást tartalmaznak.

FORRÁSOK

Saját tőke

Saját tőke alakulása				
				e Ft
Tőkeelem	Nyitás	Növekedés	Csökkenés	Zárás
I. Indulótőke	1 250 176	-	210 176	1 040 000
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 487 867			1 487 867
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	- 237 691		210 176	- 447 867
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	1 643 756	1 637 702	558 127	2 723 331
Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönböz	355 189		297 494	57 695
Értékelés különbözet tartaléka	1 026 726	1 016 688		2 043 414
Előző évek eredménye	1 208	260 633		261 841
Üzleti év eredménye	260 633	360 381	260 633	360 381
Saját tőke	2 893 932	1 637 702	768 303	3 763 331

A mérlegfordulónapon a kibocsátott befektetési jegyek darabszáma 1.040.000.001 db. A 2021-es évben az alap 210.176.387 db 1 Ft névértékű befektetési jegyet vásárolt vissza.

A mérlegben jegyzett, de be nem fizetett tőke, lekötött tartalék nem szerepel. A befektetett eszközök között szereplő ingatlan érték helyesbítésének összege fordulónapon 2.043.414 e Ft.

Céltartalékok

Az alap a tárgyidőszakban nem képzett céltartalékot.

Kötelezettségek

A mérlegben olyan kötelezettség, amelynek futamideje több mint öt év, ingatlanok beruházásához
Lajstromszám: 1221-47 Adószám: 19102887-2-41

kapcsolódó hitelek.

Hitel eredeti összege 3.378.562 e Ft, fordulónapi tőketartozás 3.285.374 e Ft, moratórium alatt meg nem fizetett kamat és díjak összege 186.449 e Ft, fordulónapi állomány összesen 3.471.823 e Ft., lejárat 2031. július 1.

A Törökbálint Tópark utca 1/A iroda ingatlanhoz kapcsolódó hitel végtörlesztésre került.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek között tartjuk nyilván a beruházási hitel éven túli törlesztő részletét 3.248.171 e Ft-ot Ft összegben.

Rövid lejáratú kötelezettségek

	e Ft
Szállító	23.604
Hiteltörlesztés éven belül	223.652
Felügyeleti díj és különadó	801
Bérlői óvadék	18.655
Egyéb tétel	885
ÁFA	2.133
Összesen	269.730

Passzív időbeli elhatárolások

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

Megnevezés	e Ft
Könyvvizsgálói díj	720
Könyvviteli zárlati díj	100
Összesen	820

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Az Alap tárgyévi eredménye 360.381 e Ft nyereség.

Bevételek

Az Alapnak tárgyévi bevétele ingatlan bérbeadásból származott 491.484 e Ft összegben, az egyéb bevétel összege 282.641 e Ft, amely összegből 278.718 e Ft az alap eszközei között szereplő ingatlan értékesítéséből származott. Az Alap a pénzügyi műveletek bevétele között 2.646 e Ft pénzügyi műveletek egyéb bevételeit számolt el.

A tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek nem voltak.

Költségek és ráfordítások

Az Alap működési költségei a következőképpen alakultak:

Megnevezés	e Ft
Bérleti díjak	185
Közüzemi díjak	67 883
Egyéb anyag költség	870
Ingtatlankezeléssel kapcsolatos költségek	44 485
Karbantartási költség	91 250
Alapkezelői díj	26 458
Számviteli, könyvvizsgálói díjak	2 020
Posta, távközlési költségek	431
Tanácsadási költség	16 471
Letétkezelési díj	3 157
Igazgatási, szolgáltatási költségek	12
Bank költség	742
Biztosítási díjak	1 356
Egyéb költség	4 803
Összesen	260 123

Az egyéb ráfordítások között szerepel 639 e Ft késedelmi kamat/pótlék és üzleti évet terhelő bírság, 1.147 e Ft MNB felügyeleti díj, 1.665 e Ft NAV különadó, 24.732 építmény- és telekadó és 6 e Ft egyéb tétel szerepel, összesen 28.189 e Ft összegben.

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:	3 763 331 952					
Egy jegyre jutó NEE:	3,618588					
Darabszám:	1 040 000 001					
adatok Ft-ban						
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg / Érték	%	
I/1.	Hitelállomány	Hitelező	Futamidő	3 471 822 601	97,80%	
1.	Egyéb hitel	Takarékbank	2029.11.12	3 471 822 601		
I/2.	Egyéb kötelezettségek			46 077 656	1,30%	
1.	Alapkezelői díj miatt			2 648 634		
2.	Letétkezelői díj miatt			828 048		
3.	Ingtalanértékelő díja miatt					
4.	Közzétételi ktg. miatt					
5.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			20 928 805		
6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			21 672 169		
I/3.	Céltartalékok			0	0,00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			32 155 755	0,91%	
	Kötelezettségek összesen			3 550 056 012	100,00%	
II.	ESZKÖZÖK			Összeg / Forgalmi érték	%	
II/1.	Folyószámla, készpénz		EUR	414 564 031	5,67%	
1.	Pénztár					
2.	Bankszámla			414 564 031		
	Bankszámla 1.			5 813 921		
	Bankszámla 2.			11 975 380		
	Bankszámla 3.			225 201 068		
	Bankszámla 4.			28 961 862		
	Bankszámla 5.			115 000 000		
	Bankszámla 6.		18 103,80	6 680 302		
	Bankszámla 7.		45,11	16 645		
	Bankszámla 8.		56 679,82	20 914 853		
II/2.	Egyéb követelés			69 754 806	0,95%	
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.	Ingtalanok	Típus/cím	Hrsz.	Beszerezési ár	6 828 000 000	93,36%
	Tárgyi eszközök					
1.	Ingtalanok	irodaház	13766/6	4 784 585 841	6 828 000 000	
2.	Építés alatt álló ingatlanok					
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások			1 069 127	0,01%	
	Eszközök összesen			7 313 387 964	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)		-286 646	-390 876
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	+/-	-354 835	-282 034
2.	Elszámolt amortizáció	+	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+/-	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	+/-	-996 959	-1 016 688
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	+/-	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	+/-	0	0
7.	Értékpapír befektetések érékesítésének, beváltásának eredménye	+/-	0	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása (nem befektetési tevékenységből)	+/-	996 959	1 016 688
9.	Forgóeszközök állományváltozása	+/-	20 848	-29 052
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+/-	-52 585	321 529
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+/-	87 470	-316 561
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	+/-	-1 373	1 401
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	+/-	13 829	-86 159
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		416 512	1 285 200
14.	Ingatlanok beszerzése (beruházás)	-	-215 248	-26 284
15.	Ingatlanok eladása	+		820 000
16.	Befolyt bérleti díjak	+	631 760	491 484
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)		-15 955	-830 451
20.	Befektetési jegy kibocsátás	+	65 000	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	-		-210 176
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	0	-297 493
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele	+	0	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	-64 663	-194 993
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamatok	-	-16 292	-127 789
IV.	Pénzeszközök változása	+/-	113 911	63 873

7. Elemzések

Mérleg

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020	2021	Változás abszolút értékben
a	b			
1	A. Befektetett eszközök	6 326 309	6 828 000	501 691
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	6 326 309	6 828 000	501 691
3	Ingatlanok	5 299 583	4 784 586	-514 997
4	Ingatlanok értékelési különbözete	1 026 726	2 043 414	1 016 688
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	391 394	484 319	92 925
15	I. KÉSZLETEK	0	0	0
16	Ingatlankészletek	0	0	0
17	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
18	II. KÖVETELÉSEK	40 703	69 755	29 052
19	Követelések	40 703	69 755	29 052
20	Követelések értékvesztése	0	0	0
21	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0	0
22	Forintkövetelések 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	350 691	414 564	63 873
29	Pénzeszközök	350 691	414 564	63 873
30	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
31	C. Aktív időbeli elhatárolások	2 470	1 069	-1 401
32	Aktív időbeli elhatárolások	2 470	1 069	-1 401
33	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
34	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
35	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	6 720 173	7 313 388	593 215

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020	2021	Változás abszolút értékben
a	b			
36	E. Saját tőke	2 893 932	3 763 331	869 399
37	I. Indulótőke	1 250 176	1 040 000	-210 176
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 487 867	1 487 867	0
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-237 691	-447 867	-210 176
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	1 643 756	2 723 331	1 079 575
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	355 189	1 403 281	1 048 092
42	Értékelési különbség tartaléka	1 026 726	697 828	-328 898
43	Előző évek eredménye	1 208	261 841	260 633
44	Üzleti év eredménye	260 633	360 381	99 748
45	F. Céltartalékok	0	0	0
46	G. Kötelezettségek	3 707 926	3 517 901	-190 025
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	3 564 732	3 248 171	-316 561
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	143 194	269 730	126 536
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	118 315	32 156	-86 159
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	6 720 173	7 313 388	593 215

Eredménykimutatás

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	2020	2021	Változás abszolút értékben
a	b			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	631 760	491 484	-140 276
II.	Egyéb bevételek	13	282 641	282 628
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
IV.	Működési költségek	227 808	260 123	32 315
V.	Egyéb ráfordítások	27 502	28 189	687
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	1 775	2 646	871
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	117 605	128 078	10 473
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	260 633	360 381	99 748

8. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

			adatok e Ft-ban
Mutató megnevezés	Számítás módja	Érték	Arány 2021.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke	3 763 331	51,46%
	források	7 313 388	
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás	3 550 057	48,54%
	források	7 313 388	
Likviditás	forgóeszközök	484 319	179,56%
	rövid lejáratú kötelezettség	269 730	
Vagyonarányos	eredmény	360 381	9,58%
jövedelmezőség	saját tőke	3 763 331	
Bevételarányos	eredmény	360 381	46,39%
	jövedelmezőség	bevételek	

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.

Burano Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Burano Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

1034 Budapest, Tímár u. 20. V.

Éves üzleti jelentés

2021. december 31.

1. Alapadatok

A BURANO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: Alap) 2018.12.28-án került nyilvántartásba vételre a MNB által, 1221-47 lajstromszámon. Az Alap működési formája zártkörű, nyílt végű ingatlanalap. Az Alapban egy sorozat befektetési jegy került lejegyzésre.

Az Alap 2018.12.28-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: 3 960 998 704 Ft.

Az Alap kezelője a Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt., a letétkezelő és forgalmazó az ERSTE BANK HUNGARY Zrt., a bejelentett ingatlanértékbecslő az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft., valamint az EURO-IMMO EXPERT Ingatlanértékelő és Szolgáltató Kft., valamint a Jones Lang LaSalle Ingatlanforgalmazó, Szaktanácsadó és Szolgáltató Kft., az Alap könyvvizsgálója pedig a HKH Consulting Számviteli és Gazdasági Tanácsadó Kft.

2. Alap befektetési politikája

Elsődlegesen kereskedelmi jellegű ingatlanok megvásárlása, fejlesztése és a fejlesztések értéknövekedésének realizálása az ingatlanok későbbi értékesítése által.

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

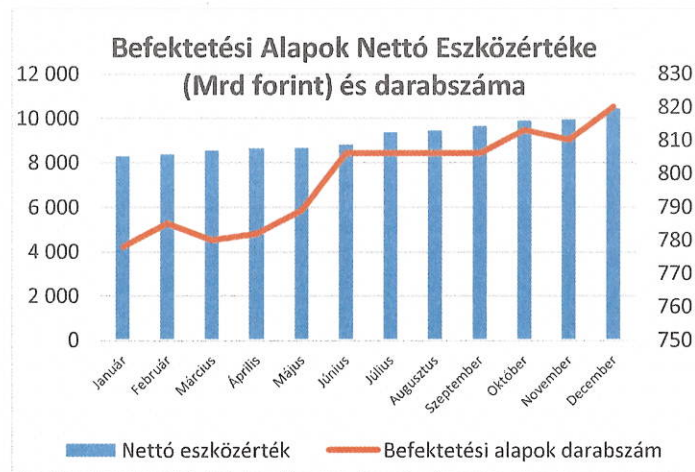
Az infláció az év során folyamatosan emelkedve 2021 decemberében már 7,4% volt, ami éves szinten 7,2 %-ot jelent.

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.

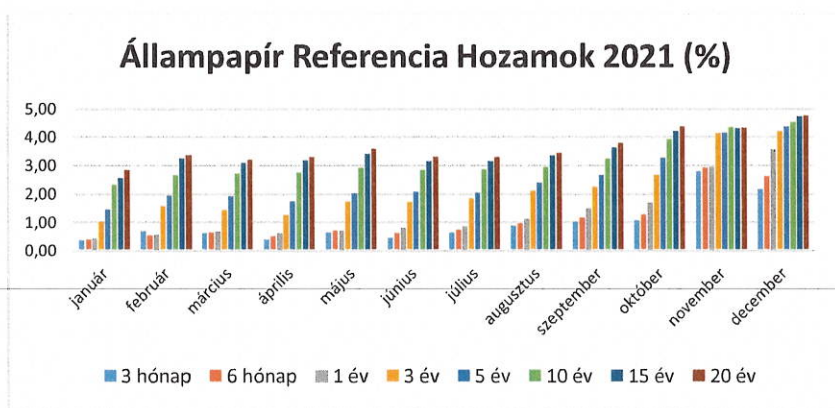
3.1 Befektetési alapok piaca¹

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.

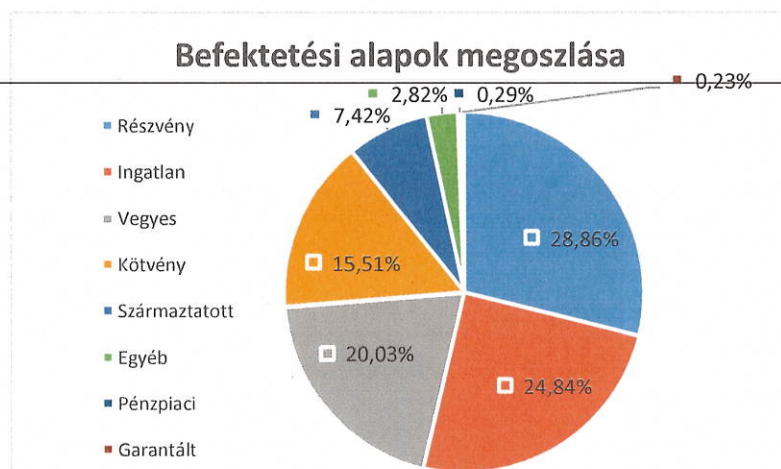
¹ Adatok forrása: MNB, https://stai.fs.mnb.hu/reports/powerbi/sta_ifs/BefAlapok_HU?rs:embed=true)

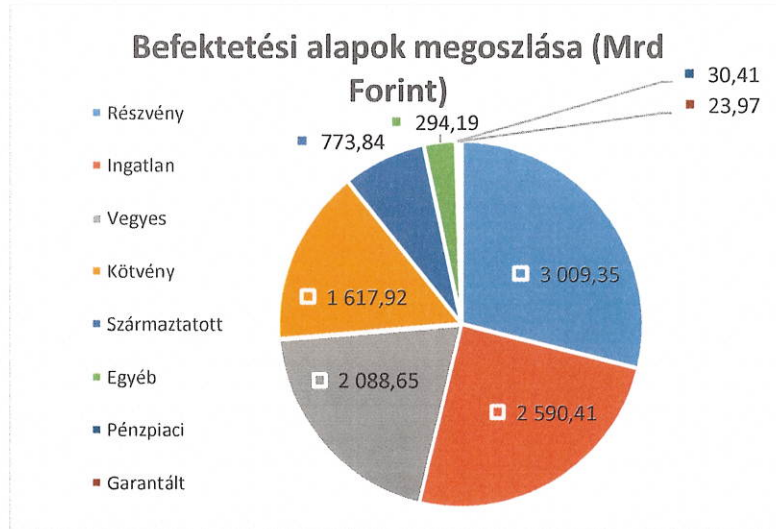


A befektetési eszközök állományváltozásra ható tényezők közül a forint euró árfolyam alakulását, az inflációs környezetet, illetve a magasabb kamatkörnyezetet érdemes kiemelni.

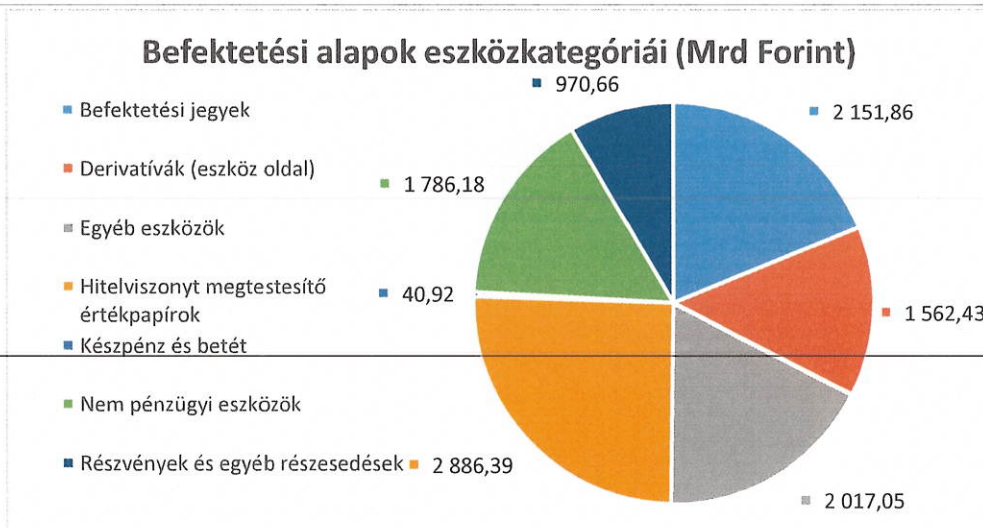


Továbbra is a részvény és az ingatlanalap a két legnépszerűbb kategória.

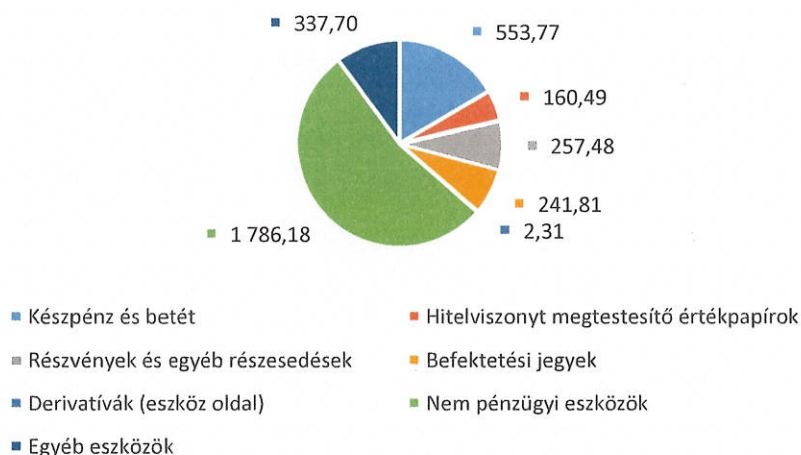




Az alapok vagyon szerkezetében jelentősebb elmozdulások nem történtek. Az ingatlanalapoknál az egy évvel korábbihoz képest a likvid eszközök (számlapénz, betétek) értéke csökkent látható módon.



Ingatlanalapok eszközkategóriái (Mrd forint)



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 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 irodapiacon 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.

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

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 kihasználatlansági 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 bérleti díjakat. Ehhez még hozzájárult az új szabály, miszerint minden 2021 január 1. után induló fejlesztéshez, minimum 25% megújuló energiaforrást kell biztosítani a fejlesztőknek.

Az átlagos bérletidíj egy modern Budapest környéki ipari ingatlan esetén 4,6-5,5 €/m² között mozgott. Az effektív és a piaci bérletidíjak között továbbra is 5-10% különbség van, főként a 10 évnél hosszabb bérleti szerződéseknél. A már meglévő épületek körében az elvárt bérleti 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.

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.

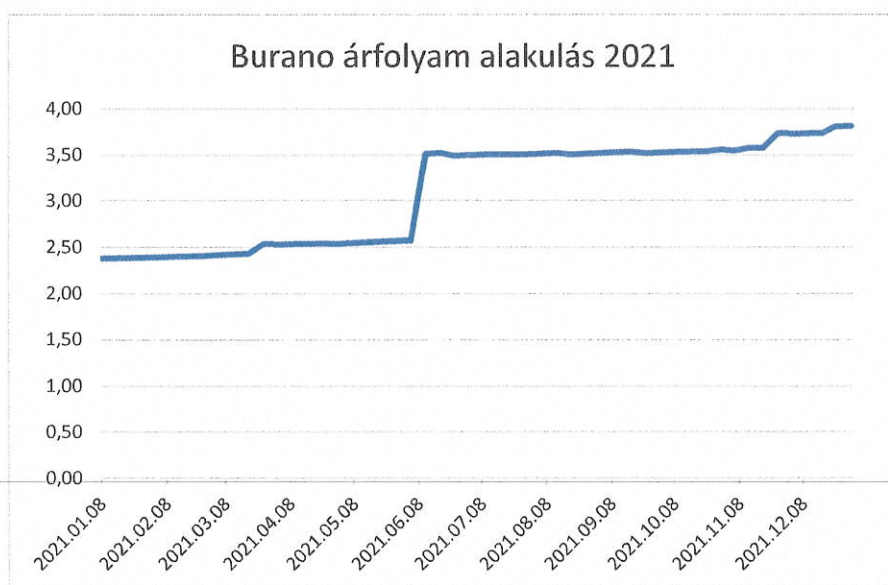
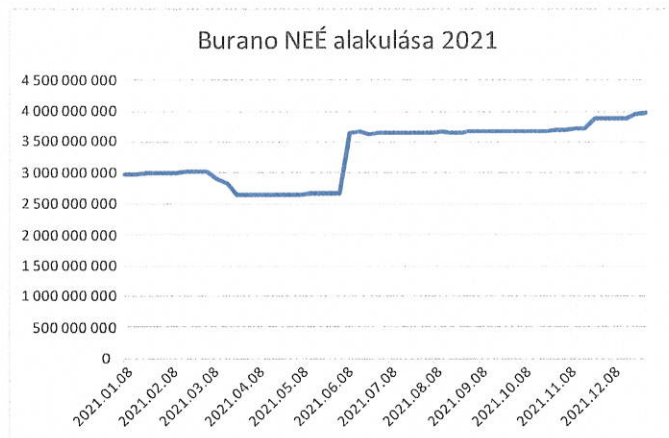
A Tópark irodaházat márciusban profiltisztítás céljából forgalmi értéken kivásárolta az Alapból az ugyancsak a Capstone alapkezelésében lévő S51 Ingatlanalap.

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: 3 960 998 704 Ft. Az egy jegyre jutó nettó eszközérték: 3.808653 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

Nem tervezett eszköz bővülés.

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.

A forint gyengülés és bankközi kamatok növekedése miatt az Alapkezelő áprilisban az Alap beruházási hitelét forint alapúról euró alapúra konvertálta.

4.6 A visszavásárolt saját részvények, saját üzletrészek megszerzésére vonatkozó adatok

2021. évben 3 alkalommal történt befektetési jegy visszaváltás, összesen 507 669 503 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 szabályzattal.

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

Alap működését kibocsátásokkal fedezi a projekt kezdeti időszakában. 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