

MNB lajstromszám: 1221-53

Adószám: 19166380-2-41

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

Éves beszámoló
Fordulónap: 2021. december 31.

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.



ELBA 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 ELBA 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 tartalékkolt részvényeket/üzletrészeket megfelelően tüntettük fel a pénzügyi kimutatásokban.
11. Nincsen tőzsdén kívüli határidős ügyletekből adódó nyitott pozíciónk 2021. december 31-én.
12. A számviteli szabályrendszerrel kapcsolatban rögzítjük, hogy a jelentős és lényeges minősítések meghatározása saját döntésünk, a könyvvizsgálat megbízása a piaci értékek teljes körének meghatározására nem terjedt ki. A vállalkozás amortizációs politikáját kialakítottuk, a maradványérték számítás elveit, az értékelési visszaírások kezelését a számviteli elvekkel a gyakorlatban megvalósítottuk. A számviteli szabályozás naprakészségének biztosítása a mi feladatunk.

Csalás, hamisítás és hibák

1. Legjobb tudomásunk szerint a vezetőség vagy a belső ellenőrzési rendszerben fontosabb pozíciót betöltő alkalmazottak, valamint olyan személyek, akinek tevékenysége a pénzügyi kimutatásokra kihatással lehet, nem követtek el szabálytalanságot vagy törvényszegést, illetve nem történt olyan szabálytalanság vagy törvényszegés, amely jelentős kihatással lenne az Alap pénzügyi kimutatásaira.
2. Nem készítettünk felmérést annak megállapítására, hogy mekkora a kockázata annak, hogy a pénzügyi kimutatások esetleg csalásból eredő lényeges hibát tartalmaznak.
3. Megerősítjük, hogy adatfeldolgozási rendszerünk rendszerteknikailag zárt, a belső ellenőrzési rendszer által feltárt problémákat, hibákat maradéktalanul kijavítottuk és helyesbítettük, az e kívüli fel nem dolgozott tételeket külön bizonylatoltuk és rendelkezésre bocsátottuk.

4. Nem merültek fel olyan előző időszakot érintő jelentős hibák, amiket a beszámolási keretelveknek megfelelően, külön (harmadik) oszlopban kellene bemutatni és nem szerepelnek jelen pénzügyi kimutatásokban.
5. Megerősítjük, hogy a könyvvizsgálat által feltárt és közölt valamennyi módosítandó hibát, eltérést, hiányosságot megfelelően kijavítottunk, így a pénzügyi kimutatásokban nincsenek nem módosított hibák. A hibák javításával egyetértünk és a helyesbítések összegszerű és számviteli pontosságáért, valamint adózási szempontból való kezeléséért, mint saját magunk által megadott adatokért felelősséget vállalunk.
6. A pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibákat, és kihagyásoktól mentesek. A nem helyesbített hibás állítások hatásai sem önmagukban, sem összességükben nem lényegesek a pénzügyi kimutatások egésze szempontjából.

Törvényi és jogszabályi előírások betartása

1. Az Alap minden szempontból betartotta azokat a szerződéses megállapodásokat, amelyek lényeges kihatással lehetnek a pénzügyi kimutatásokra. Nem kaptunk olyan értesítést, amelyben a felügyeleti szervek pénzügyekkel kapcsolatos előírásainak megsértéséről informáltak volna bennünket.
2. Tudomással bírunk arról, hogy a hatályos magyar jogszabályok szerint az adóhatóságnak jogában áll az Alap főkönyvének és egyéb nyilvántartásainak ellenőrzésére. A 2000. évi C. Számviteli Törvény előírásai szerint az Alap pénzügyi kimutatásaira vonatkozó könyvvizsgálat eredményeként adott hitelesítő záradék nem jelenti azt, hogy azt az adóhatóság minden korrekció nélkül elfogadja vagy mentes minden hibától. Kijelentjük, hogy kizárólag az Alap, illetve az általa kijelölt személy felelős minden egyes, az adóhatóságok felé történő bevallás, adatszolgáltatás benyújtásáért és azok tartalmáért. Tudomásul vesszük, hogy a nem megfelelő adattartalommal benyújtott bevallás ahhoz vezethet, hogy az Adóhatóság és az Alap számviteli elszámolásai eltérést mutathatnak.
3. Tudomással bírunk arról, hogy a helyi önkormányzat adóhatósága ellenőrzése során a pénzügyi kimutatások besorolásától függetlenül állapíthatja meg az egyes adók összegét, illetve alapját, ezért a helyi önkormányzatok felé fizetendő adó megállapítása tekintetében a könyvvizsgáló felelősségének kizárását elfogadjuk.
4. Valamennyi, a mérleg fordulónapján fennálló adókötelezettségre, ha szükséges volt, megfelelő mértékű tartalékot képeztünk, beleértve az előző évekkel 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 lekönyvelésére. 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 információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek (a továbbiakban: Infotv.) az előírásaival, annak szabályait és értelmezését ismerjük. Kijelentjük, hogy megfelelő eljárásrenddel és azt leíró belső szabályozókkal rendelkezünk a fenti jogszabályi előírások betartására és ezen eljárásrendet mindenben betartjuk.
3. *Megerősítjük, hogy felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően a jelen nyilatkozatunk kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezett ukrán-orosz katonai konfliktus és a COVID-19 járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – is, az Alap pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére. Ennek az értékelésnek az eredményeiről tájékoztattuk Önöket, és ahol relevánsnak tartottuk, biztosítottuk, hogy az esetleges jelentős hatások megfelelően bemutatásra kerüljenek a pénzügyi kimutatásokban. Kijelentjük, hogy előzőekkel kapcsolatos felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások – tekintettel a kormányzati intézkedésekre, illetve meglévő tartalékokra - nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással az Alap rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint az Alap ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné az Alapnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.*

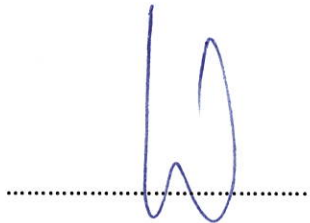


EGYEZŐSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, mint a **ELBA 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: 1221-53

Adószám: 19166380-2-41

Elba Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

2021. december 31.

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020	Előző év(ek) módosításai	2021
a	b			
1	A. Befektetett eszközök	1 491 195		1 400 000
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 491 195		1 400 000
3	Ingatlanok	1 442 174		1 588 742
4	Ingatlanok értékelési különbözete	43 613		-188 742
5	Gépek, berendezések, felszerelések	0		0
6	Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0		0
7	Beruházások	0		0
8	Beruházásokra adott előlegek	5 408		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	93 759		155 446
15	I. KÉSZLETEK	0		0
16	Ingatlankészletek	0		0
17	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0		0
18	II. KÖVETELÉSEK	46 036		60 206
19	Követelések	46 036		60 206
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	47 723		95 240
29	Pénzeszközök	47 723		95 240
30	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
31	C. Aktív időbeli elhatárolások	18		615
32	Aktív időbeli elhatárolások	18		615
33	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
34	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0		0
35	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 584 972		1 556 061

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.

PH.

képviselő

MÉRLEG

MNB Lajstromszám: 1221-53

Adószám: 19166380-2-41

Elba Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

2021. december 31.

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020	Előző év(ek) módosítás ai	2021
a	b			
36	E. Saját tőke	642 314		663 385
37	I. Indulótőke	683 843		1 042 078
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 168 843		1 527 078
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-485 000		-485 000
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-41 529		-378 693
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-55 840		-131 076
42	Értékelési különbözet tartaléka	43 613		-188 742
43	Előző évek eredménye	-3 204		-29 302
44	Üzleti év eredménye	-26 098		-29 573
45	F. Céltartalékok	0		0
46	G. Kötelezettségek	936 416		892 176
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	674 042		593 333
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	262 374		298 843
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	6 242		500
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 584 972		1 556 061

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.

képviselő

EREDMÉNYKIMUTATÁS

MNB Lajstromszám: 1221-53

Adószám: 19166380-2-41

Elba 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	50 956		90 624
II.	Egyéb bevételek	1 249		22
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
IV.	Működési költségek	63 310		63 603
V.	Egyéb ráfordítások	301		27 355
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	5		1 260
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	14 697		30 521
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	-26 098		-29 573

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.


képviseelő

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2021. december 31.

1. Az Elba Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása

Az Alap neve

Elba Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Az Alap típusa, fajtája

Az Alap Magyarországon a HU0000723028 ISIN azonosítójú „A” sorozatú és HU0000723036 ISIN azonosítójú „B” befektetési jegyek kibocsátása és azok zártkörű forgalomba hozatala útján létrehozott nyíltvégű, ABA-ként harmonizált, lakossági és szakmai befektetőknek forgalmazott ingatlanalap.

Az Alap futamideje

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vételtől (2018.12.17.) határozatlan ideig terjed.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel

Az Alap az MNB H-KE-III-486/2019. számú határozata alapján a nyilvántartásba vételt követően 1221-53 lajstromszámon kezdte meg működését.

Az Alap befektetési jegyeinek jegyzése 2019. szeptember 5.-től bonyolódott.

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

Befektetési jegyek előállítása

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

Az Alapkezelő

Capstone Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

A Letétkezelő

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

Az Alap könyvvizsgálója

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

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

Az Ingatlanértékelő

IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 1036 Budapest Lajos utca 78.
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 Elba Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap a tárgyidőszakra éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja: Összköltség eljárás.

Az Alap a mérleget A változatban állította össze.

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

3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

ESZKÖZÖK

Befektetett eszközök

Immateriális javak, tárgyi eszközök

2021. december 31-én a tárgyi eszközök között szereplő ingatlan adatai: ipari ingatlan és utak 1183 Budapest Gyömrői út 89. szám. Piaci értéke 1.400.00 e Ft, mely érték -188.742 e Ft értékhelyesbítést tartalmaz.

Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközökkel az Alap nem rendelkezik.

Forgó eszközök

Készletek

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

Követelések

	e Ft
Vevő követelés	1.353
ÁFA követelés	58.853
Összesen	60.206

Pénzeszközök

Az Alap 2021. december 31-én összesen 95.240 e Ft pénzeszközzel rendelkezett.

Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások 615 e Ft összegben tárgyévben kifizetett 2022-es évre vonatkozó biztosítási díjat tartalmaznak.

FORRÁSOK

Saját tőke

Saját tőke alakulása				
				eFt
<i>Tőkeelem</i>	<i>Nyitás</i>	<i>Növekedés</i>	<i>Csökkenés</i>	<i>Zárás</i>
I. Indulótőke	683 843	358 235	-	1 042 078
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 168 843	358 235		1 527 078
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	- 485 000			- 485 000
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	- 41 529	- 55 671	281 493	- 378 693
Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékülönböz	- 55 840		75 236	- 131 076
Értékelés különbözet tartaléka	43 613		232 355	- 188 742
Előző évek eredménye	- 3 204	- 26 098		- 29 302
Üzleti év eredménye	- 26 098	- 29 573	- 26 098	- 29 573
Saját tőke	642 314	302 564	281 493	663 385

A mérlegfordulónapon a kibocsátott befektetési jegyek darabszáma 1.527.078.090 db. A 2021-as év folyamán a befektetők 296.048.981 db 1 Ft névértékű befektetési jegyet jegyeztek le.

A mérlegben jegyzett, de be nem fizetett tőke, lekötött tartalék nem szerepel. A befektetett eszközök között szereplő ingatlan értékhelyesbítésének összege fordulónapon -188.742 e Ft.

Céltartalékok

Az alap a tárgyidőszakban nem képzett céltartalékot.

Kötelezettségek

A mérlegben olyan kötelezettség, amelynek futamideje több mint öt év, ingatlan beruházáshoz kapcsolódó hitel. A hitel eredeti összege 800.000 e Ft, fordulónapon 673.333 e Ft tartozás állt fenn a bank felé. A hitel lejáratára 2030. május 31. A hitel fedezete az Alap eszközei között szereplő ingatlan.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek között tartjuk nyilván a beruházási hitel éven túli törlesztő részletét 593.333 e Ft összegben.

Rövid lejáratú kötelezettségek

	e Ft
Szállító	217.929
NAV különadó, MNB felügyeleti díj	170
Bérlői óvadék	744
Hiteltörlesztés éven belül	80.000
Összesen	298.843

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

Passzív időbeli elhatárolások

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

	e Ft
Megnevezés	Összeg
Könyvvizsgálói és könyvviteli díj	500
Összesen	500

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Az Alap tárgyévi eredménye 29.573 e Ft veszteség.

Bevételek

Az Alapnak tárgyévi bevétele ingatlan bérbeadásból származott 90.624 e Ft összegben, az egyéb bevétel összege 22 e Ft. A pénzügyi műveletek bevétele között 1.260 e Ft árfolyamnyereséget számoltunk 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	720
Közüzemi díjak	26 209
Karbantartási költségek	756
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	14 513
Ingtatlankezeléssel kapcsolatos költségek	11 491
Alapkezelői díj	5 561
Számviteli, könyvvizsgálói díjak	1 600
Letétkezelési díj	1 200
Jogi szolgáltatás, közjegyző	48
Bank költség	620
Biztosítási díjak	885
Összesen	63 603

Az egyéb ráfordítások között szerepel 26.766 e Ft építményadó, 241 e Ft MNB felügyeleti díj, 344 e Ft NAV különadó, 1 e Ft késedelmi kamat és 3 e Ft egyéb tétel, összesen 27.355 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:		663 385 102			
Egy jegyre jutó NEÉ:		0,434415			
Darabszám:		1 527 078 090			
		adatok Ft-ban			
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg / Érték	%
I/1.	Hitelállomány	Hitelező	Futamidő	673 333 327	75,43%
	Egyéb hitel	Takarékbank	2030.05.31	673 333 327	
I/2.	Egyéb kötelezettségek			218 842 909	24,52%
	1. Alapkezelői díj miatt				
	2. Letétkezelői díj miatt				
	3. Ingatlanértékelő díja miatt				
	4. Közzétételi ktg. miatt				
	5. Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			218 099 432	
	6. Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			743 477	
I/3.	Céltartalékok			0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			500 000	0,06%
	Kötelezettségek összesen			892 676 236	100,00%
II.	ESZKÖZÖK			Összeg / Forgalmi érték	%
II/1.	Folyószámla, készpénz		EUR	95 240 734	6,12%
	1. Pénztár				
	2. Bankszámla			95 240 734	
	Bankszámla 1.			66 826	
	Bankszámla 2.			38 000 000	
	Bankszámla 3.			2 788 149	
	Bankszámla 4.			53 642 282	
	Bankszámla 5.			743 477	
	Bankszámla 6.				
	Bankszámla 7.				
II/2.	Egyéb követelés			60 206 090	3,87%
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.	Ingtatlanok	Típus/cím	Hrsz.	Beszerzési ár	1 400 000 000
	Tárgyi eszközök				89,97%
	1. Ingatlanok	1183 Budapest Gyömrői út 85-89.	154444/1	1 588 742 495	1 400 000 000
	2. Építés alatt álló ingatlanok				
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások			614 514	0,04%
	Eszközök összesen			1 556 061 338	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)	80 677	-74 426
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	+/- -62 356	-90 937
2.	Elszámolt amortizáció	+ 0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+/- 0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	+/- -43 613	-232 355
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	+/- 0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	+/- 0	0
7.	Értékpapír befektetések érékesítésének, beváltásának eredménye	+/- 0	1 260
8.	Befektetett eszközök állományváltozása (beszerzés és értékesítés nélkül)	+/- 43 613	232 355
9.	Forgóeszközök állományváltozása	+/- -45 570	-14 170
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+/- 182 370	116 469
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+/- 709	-80 709
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	+/- -18	-597
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	+/- 5 542	-5 742
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19. sorok)	-1 396 626	-50 537
14.	Ingatlanok beszerzése	- -1 447 582	-141 161
15.	Ingatlanok eladása	+ 0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	+ 50 956	90 624
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)	1 349 256	172 480
20.	Befektetési jegy kibocsátás	+ 610 620	283 000
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	+ 800 000	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	- -46 667	-80 000
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamatok	- -14 697	-30 520
IV.	Pénzeszközök változása	+/- 33 307	47 517

7. Elemzések

Mérleg

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020	2021	Változás abszolút értékben
a	b			
1	A. Befektetett eszközök	1 491 195	1 400 000	-91 195
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 491 195	1 400 000	-91 195
3	Ingatlanok	1 442 174	1 588 742	146 568
4	Ingatlanok értékelési különbözete	43 613	-188 742	-232 355
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	5 408	0	-5 408
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	93 759	155 446	61 687
15	I. KÉSZLETEK	0	0	0
16	Ingatlankészletek	0	0	0
17	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
18	II. KÖVETELÉSEK	46 036	60 206	14 170
19	Követelések	46 036	60 206	14 170
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	47 723	95 240	47 517
29	Pénzeszközök	47 723	95 240	47 517
30	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
31	C. Aktív időbeli elhatárolások	18	615	597
32	Aktív időbeli elhatárolások	18	615	597
33	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
34	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
35	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 584 972	1 556 061	-28 911

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

				adatok eFt-ban	
Sor-szám	A tétel megnevezése	2020	2021	Változás abszolút értékben	
a	b				
36	E. Saját tőke	642 314	663 385	21 071	
37	I. Indulótőke	683 843	1 042 078	358 235	
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 168 843	1 527 078	358 235	
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-485 000	-485 000	0	
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-41 529	-378 693	-337 164	
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-55 840	-131 076	-75 236	
42	Értékelési különbözet tartaléka	43 613	-188 742	-232 355	
43	Előző évek eredménye	-3 204	-29 302	-26 098	
44	Üzleti év eredménye	-26 098	-29 573	-3 475	
45	F. Céltartalékok	0	0	0	
46	G. Kötelezettségek	936 416	892 176	-44 240	
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	674 042	593 333	-80 709	
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	262 374	298 843	36 469	
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0	
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	6 242	500	-5 742	
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 584 972	1 556 061	-28 911	

Eredménykimutatás

				adatok eFt-ban	
Tétel-szám	A tétel megnevezése	2020	2021	Változás abszolút értékben	
a	b				
I.	Értékesítés nettó árbevétele	50 956	90 624	39 668	
II.	Egyéb bevételek	1 249	22	-1 227	
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	
IV.	Működési költségek	63 310	63 603	293	
V.	Egyéb ráfordítások	301	27 355	27 054	
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	5	1 260	1 255	
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	14 697	30 521	15 824	
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0	
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	-26 098	-29 573	-3 475	

8. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezés	Számítás módja	Érték	adatok e Ft-ban
			Arány 2021.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke	663 385	42,63%
	források	1 556 061	
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás	892 676	57,37%
	források	1 556 061	
Likviditás	forgóeszközök	155 446	52,02%
	rövid lejáratú kötelezettség	298 843	
Vagyonarányos	eredmény	-29 573	-4,46%
jövedelmezőség	saját tőke	663 385	
Bevételarányos	eredmény	-29 573	-32,18%
	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.

ELBA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Elba Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

1034 Budapest, Tímár u. 20. V.

Éves üzleti jelentés

2021. december 31.

1. Alapadatok

Az ELBA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2019.08.08-án került nyilvántartásba vételre a MNB által, 1221-53 lajstromszámon. Az Alap működési formája zártkörű, nyílt végű ingatlanalap.

Az Alapban két sorozat befektetési jegy került lejegyzésre.

Az Alap 2019.08.08-án két befektetővel jött létre, általuk lejegyzésre került az Alap nyilvántartásba vételéhez szükséges minimum jegyzett tőke. 2021. december 31-én az Alap jegyzett tőkájének névértéke: 837 670 649 Ft.

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

2. Alap befektetési politikája

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

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

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

3. Piacelemzés

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

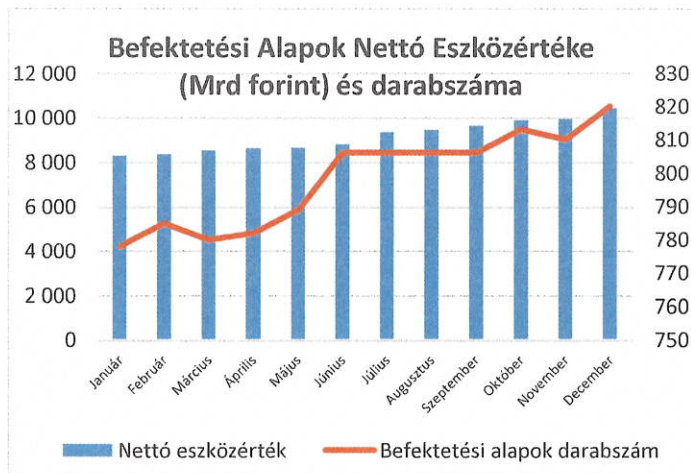
Az építőipari termelés 13,3%-kal növekedett a 2020. évhez viszonyítva, míg az építőipari termelő árak a 2021. évben 11,4%-kal voltak magasabbak.

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

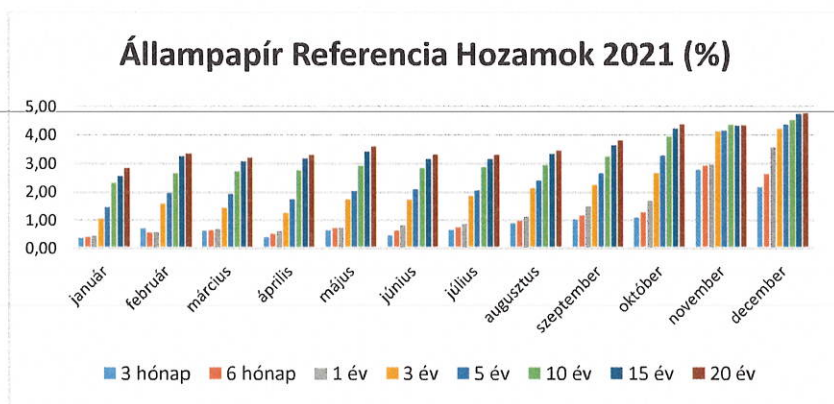
A monetáris politika lényeges eleme lett az áremelkedés elleni küzdelem. Az MNB 2021 decemberre már 2,4 %-ra emelte a jegybanki alapkamatot, folyamatosan szélesítette a bankközi kamatfolyosót.

3.1 Befektetési alapok 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 korábinál.



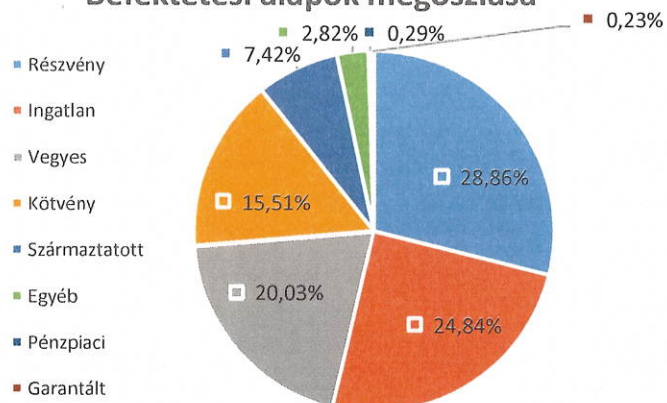
A befektetési eszközök állományváltozásra ható tényezők közül a forint euró árfolyam alakulását, az inflációs környezetet, illetve a magasabb kamatkörnyezetet érdemes kiemelni.



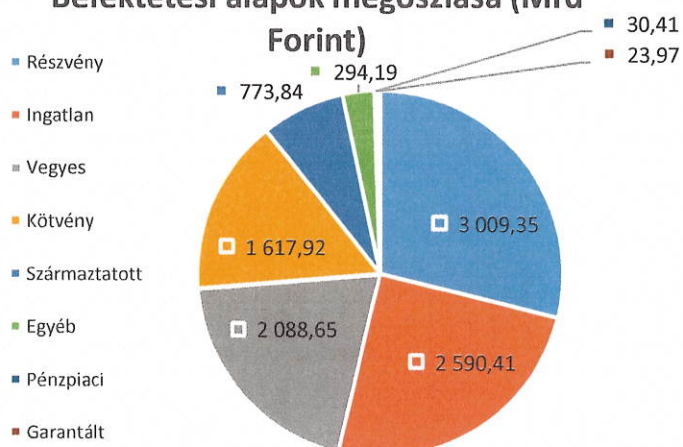
Továbbra is a részvény és az ingatlanalap a két legnépszerűbb kategória.

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

Befektetési alapok megoszlása

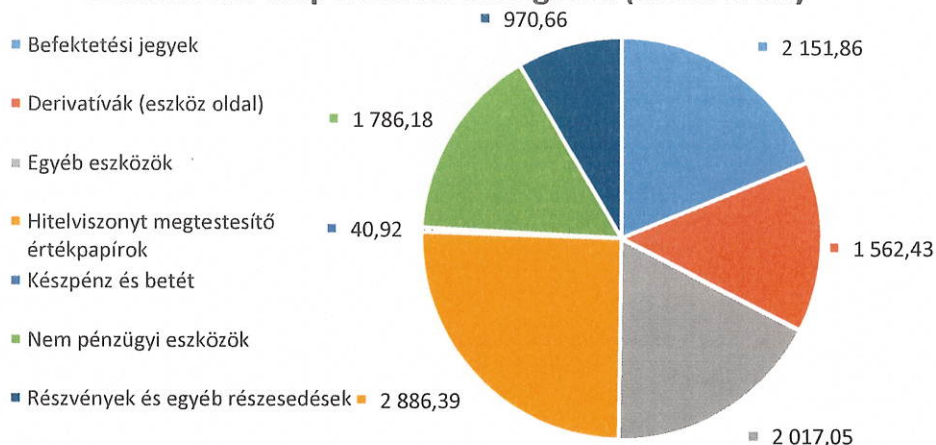


Befektetési alapok megoszlása (Mrd Forint)

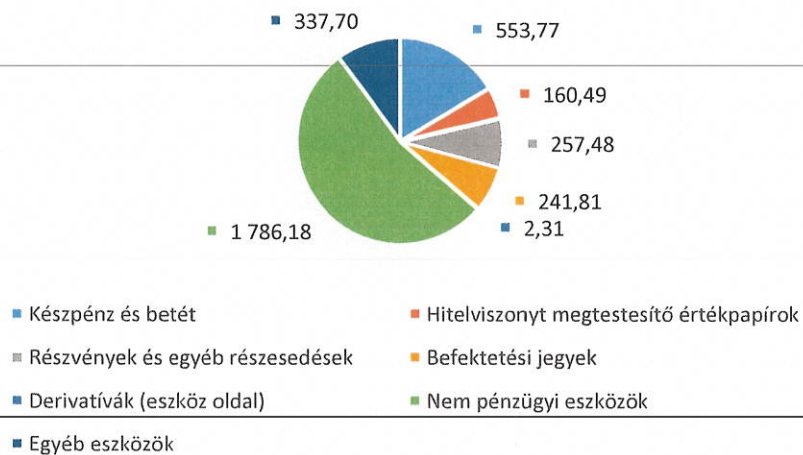


Az alapok vagyon szerkezetében jelentősebb elmozdulások nem történtek. Az ingatlanalapoknál az egy évvel korábbihoz képest a likvid eszközök (számlapénz, betétek) értéke csökkent látható módon.

Befektetési alapok eszközkategóriái (Mrd Forint)



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

A jövőre nézve fontos piaci trend az új épületek szempontjából a tényleges bérleti díj alakulása. A bérbeadók egyre nagyobb kedvezményeket kényszerülnek adni a bérlőknek. Természetessé vált a 5-10 hónap bérletidő 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 bérleti díjakat. Ehhez még hozzájárult az új szabály, miszerint minden 2021 január 1. után induló fejlesztéshez, minimum 25% megújuló energiaforrást kell biztosítani a fejlesztőknek.

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

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

4. Az Alap tevékenysége, gazdálkodása

4.1 2021. jelentősebb működési eseményei

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

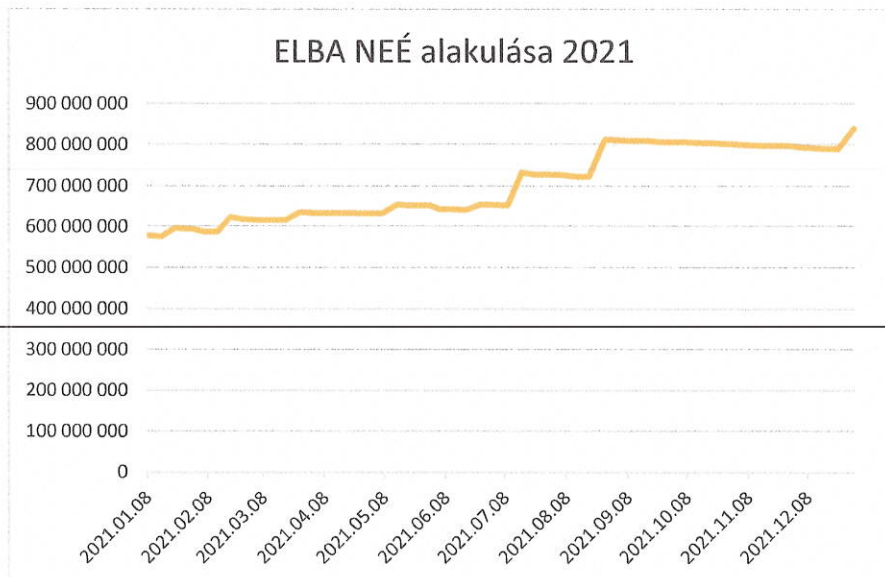
Az Alap tevékenységén az előző időszakhoz képest nem történtek jelentős változások. Az Alap eszközértékének döntő hányadát továbbra is a Csömöri úti iroda és raktárház teszi ki, ahol folyamatosan zajlottak ingatlanfelújítási munkálatok a tavalyi évben.

A 2020 évben igényelt hitelmoratórium évközben lejárt.

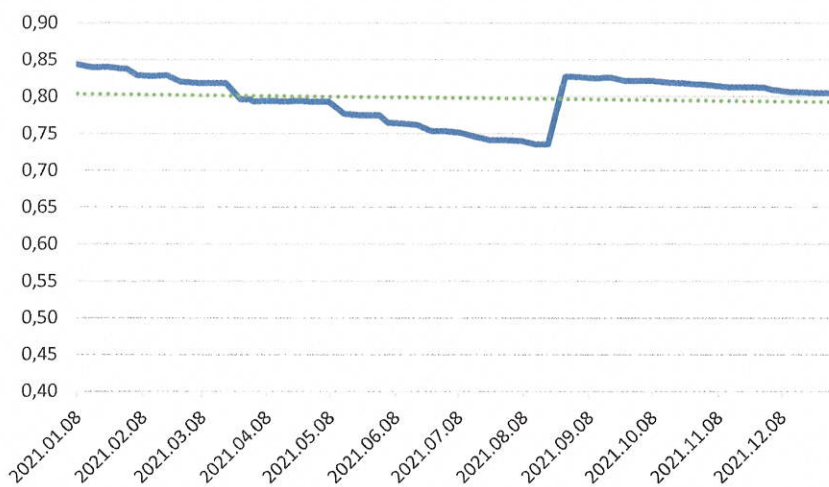
4.2 Az Alap teljesítménye

A december 31-i beszámolóban kimutatott saját tőke adatai alapján a nettó eszközérték: 837 670 649 Forint. Az egy jegyre jutó nettó eszközérték: "A" sorozat (HU0000723028): 0.803846 Ft , "B" sorozat (HU0000723036): 0.803846 Ft.

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



ELBA "A" sorozat árfolyam alakulása 2021



ELBA " B" sorozat árfolyam alakulása 2021



Az Alap a tavalyi évben hozamot nem fizetett a befektetőknek.

4.3 Az Alap fő költségei

Az Alap költségeinek alakulását a Kiegészítő melléklet tartalmazza.

4.4 Várható fejlődések

Nincs tervbe véve az eszközportfólió átalakítása.

4.5 A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

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

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

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 nem történt saját befektetési jegy visszavásárlás.

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 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 Foglalkoztatáspolitikai

Az Alap nem foglalkoztat munkavállalókat.

Budapest, 2022. 05. 25.



CAPSTONE Befektetési Alapkezelő