

MNB lajstromszám: 1221-43

Adószám: 19089092-2-41

S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
1034 Budapest, Tímár u. 20. V.em.

Éves beszámoló
Fordulónap: 2021. december 31.

Keltezés: Budapest, 2022. 05. 25.



S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Független könyvvizsgálói jelentés

Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Teljeségi Nyilatkozat

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

A VEZETŐSÉG TELJESSÉGI NYILATKOZATA

Budapest, 2022. 05. 25.

HKH Consulting Kft.
1132 Budapest,
Váci út 34.

Tisztelt Uraim!

Ezt a teljességi nyilatkozatot az Önök által lefolytatandó, az S51 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 könyvvizsgálattal 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 törvénytelenések, szabálytalanságok és hibák ellen.
3. Meggyőződésünk, hogy a pénzügyi kimutatások összeállítása során alkalmazott vállalkozás folytatásának elve helytálló, mert nem azonosítottunk olyan eseményeket vagy feltételeket, amelyek együttesen, vagy önállóan jelentős kockázatot hordoznának, vagy bizonytalanságot jelentenének a vállalkozás folytatására tekintettel. Ezen meggyőződésünket a mérleg fordulónapjától számított 12 hónap időtartamig fenntartjuk.
4. A számviteli becslések számítása során az figyelembe vett jelentős feltételezéseket ésszerűnek tartjuk és ezeket következetesen alkalmaztuk.
5. Minden olyan, a pénzügyi kimutatások fordulónapját követő esemény módosításra, vagy közzétételre került, amelyre a beszámolási keretelvek módosítást vagy közzétételt írnak elő.
6. A pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletben leírtakon kívül nincsenek olyan mérlegzárás utáni események, amelyek módosításokat vagy kiemelést tennének szükségessé a pénzügyi kimutatásokban. Megerősítjük, hogy szakmai terveink, értékeléseink tartalmuk és formájuk szerint azonosak a pénzügyi kimutatásokban rögzítettekkel.
7. A pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletben, illetve részét nem képező üzleti jelentésben szereplő számviteli információ megfelel a pénzügyi kimutatásokban foglaltaknak.

Eszközök és kötelezettségek

1. A következőket megfelelő módon könyveltük le, és amennyiben szükséges, megfelelő módon tüntettük fel a pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletében:
 - a. A kapcsolt felekkel lefolytatott tranzakciók és azok egyenlegei,
 - b. Értékesítési és beszerzési kötelezettségekből származó veszteségek,

- c. Megállapodások előzőleg eladott eszközök visszavásárlásáról,
 - d. Biztosítékként bejegyzett eszközök,
 - e. Pénzintézzettel kötött megállapodások, beleértve a pénzeszközök egyenlegével kapcsolatos korlátozásokat, a hitelkeretet és hasonló megállapodásokat.
2. Nincsenek olyan terveink vagy szándékaink, amelyek megváltoztatnák a pénzügyi kimutatásokban feltüntetett eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értékét, besorolását.
 3. A követelések a feltüntetett adósokkal szembeni jogos igényeket tükrözik, és nem tartalmaznak 2021. december 31-e után szállítandó javakért vagy azután nyújtott szolgáltatásért járó összegeket. Megfelelő tartalékot képeztünk a behajthatatlan összegekre, visszárukra és engedményekre stb., amelyek a 2021. december 31-i állapot szerint fennálló követelések behajtásával kapcsolatban előfordulhatnak.
 4. Minden többlet-, illetve elfekvő készletet azonosítottunk, s nincsenek olyan készletek, amelyek nyilvántartott értéke meghaladja a mérlegkészítéskor ismert piaci értéket.
 5. Az eszközök mérlegfordulónapi értékelése a releváns beszámolási keretelveknek megfelelően megtörtént. Minden szükséges tartalékot, céltartalékot, értékvesztést, értékleírást megképeztünk, illetve elszámoltunk, és ezekkel kapcsolatban minden információt átadtunk.
 6. A szoftverként nyilvántartott saját előállítású programrendszer valós bekerülési értéken van nyilvántartva és megítélésünk, illetve piaci információink szerint a nyilvántartási értéke nem magasabb, mint a valós piaci értéke.
 7. Az Alapnak kielégítő jogcíme van az összes eszközére, s az Alap eszközein nincsenek sem zálogjogok, sem pedig egyéb terhek.
 8. Lekönyveltük, illetve feltüntettük az összes tényleges és feltételes kötelezettséget, valamint az általunk harmadik félnek nyújtott garanciákat, s ezeket szerepeltettük a pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletében.
 9. Pénzeszköz és befektetési eszköz számláinkkal kapcsolatban nincsenek formális kompenzációs egyenleg megállapodásaink. A kiegészítő mellékletben felsoroltakon kívül nincsenek egyéb hitel megállapodásaink.
 10. A saját részvény/üzletrész visszavásárlási opciókat és megállapodásokat, az opciókra, szavatosságokra, átváltásokra és egyéb célokra tartalékolt részvényeket/üzletrészeket megfelelően tüntettük fel a pénzügyi kimutatásokban.

11. Nincsen tőzsdén kívüli határidős ügyletekből adódó nyitott 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 rendszertechnikailag 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 összecszerű 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 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 körről minden rendelkezésünkre álló információt megadtunk. Feltérképeztünk minden kapcsolt vállalkozással 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.



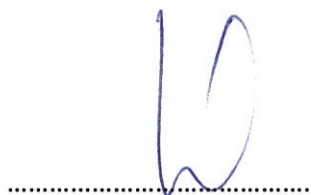
A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'W' or similar character, positioned above a horizontal dotted line.

EGYEZŐSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, mint az **S51 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: 1221-43

Adószám: 19089092-2-41

S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
2021. december 31.


ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020	Előző év(ek) módosításai	2021
a	b			
1	A. Befektetett eszközök	0	0	6 650 000
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	6 650 000
3	Ingatlanok	0		6 606 390
4	Ingatlanok értékelési különbözete	0		43 610
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	1 566		539 725
15	I. KÉSZLETEK	0		0
16	Ingatlankészletek	0		0
17	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0		0
18	II. KÖVETELÉSEK	467		115 352
19	Követelések	467		115 352
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	1 099		424 373
29	Pénzeszközök	1 099		424 373
30	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
31	C. Aktív időbeli elhatárolások	0		1 489
32	Aktív időbeli elhatárolások	0		1 489

33	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
34	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0		0
35	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 566	0	7 191 214

Keltezés: Budapest, 2022. május 25.

PH.



képviselő

EREDMÉNYKIMUTATÁS

MNB Lajstromszám: 1221-43

Adószám: 19089092-2-41

S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
2021. december 31.

adatok eFt-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	2020	Előző év(ek) módosításai	2021
a	b			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0		196 151
II.	Egyéb bevételek	185		23 603
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
IV.	Működési költségek	3 975		113 693
V.	Egyéb ráfordítások	171		4 931
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	0		55 737
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1		41 105
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	-3 962	0	115 762

Keltezés: Budapest, 2022. május 25.


képviseelő

MÉRLEG

MNB Lajstromszám: 1221-43

Adószám: 19089092-2-41

S51 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	1 183	0	3 859 852
37	I. Indulótőke	2 000		15 318 441
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 000		16 649 331
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0		-1 330 890
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-817		-11 458 589
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-123 000		-11 740 144
42	Értékelési különbözet tartaléka	0		43 610
43	Előző évek eredménye	126 145		122 183
44	Üzleti év eredménye	-3 962		115 762
45	F. Céltartalékok	0		0
46	G. Kötelezettségek	3		3 330 942
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		2 908 700
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	3		422 242
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	380		420
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 566	0	7 191 214

Keltezés: Budapest, 2022. május 25.


 képviselő

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2021. december 31.

1. Az S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása

Az Alap neve

S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Az Alap típusa, fajtája

Az Alap Magyarországon a HU0000721485 ISIN azonosítójú befektetési jegyek kibocsátása és azok zártkörű forgalomba hozatala útján létrehozott nyíltvégű, zártkörű ingatlanalap.

Az Alap futamideje

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vételtől (2018.10.09) határozatlan ideig terjed.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel

Az Alap az MNB H-KE-III-466/2018. számú határozata alapján a nyilvántartásba vételt követően 1221-43 lajstromszámon kezdte meg működését.

Az Alap befektetési jegyeinek jegyzése 2018. augusztus 21. – 2018. szeptember 21. között bonyolódott.

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

Befektetési jegyek előállítása

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

Az Alapkezelő

Capstone Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1034 Budapest Tímár utca 20. V.em

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

A Letétkezelő

ERSTE Bank Hungary Zrt.

1138 Budapest Népfürdő utca 24-26.

Az Alap könyvvizsgálója

Lajstromszám: 1221-43

Adószám: 19089092-2-41

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 S51 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

Tárgyi eszközök

Az Alap a 2021-es év folyamán két ingatlant vásárolt, amelyek közül az egyiket értékesítette. Vásárolt és értékesített ingatlan: 2045 Törökbálint hrsz. 3301/28, Tópark utca 1/A. Bekerülési érték 836.400 e Ft, értékesítési összeg 860.000 e Ft.

Fordulónapon az alap eszközei között szereplő ingatlan: irodaház, 2040 Budaörs Szabadság út 117. Az ingatlan vételára 6.411.471 e Ft, a bekerülési értéket 194.919 e Ft vételi megbízási díj növelte – bekerülési érték összesen 6.606.390 e Ft. Fordulónapon 6.650.000 e Ft értéken tartjuk nyilván, amely összeg 43.610 e Ft értékhelyesbítést tartalmaz.

Befektetett pénzügyi eszközök

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

Forgó eszközök

Készletek

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

Követelések

	e Ft
Szállítói túlfizetés	83
Vevő követelés	79.261
ÁFA követelés	36.008
Összesen	115.352

Pénzeszközök

	e Ft
Elszámolási betétszámla	424.373

Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között tárgyévben kifizetett, követő évet érintő biztosítási díjat tartunk nyilván 1.489 e Ft összegben.

FORRÁSOK

Saját tőke

Saját tőke alakulása				
				eFt
<i>Tőkeelem</i>	<i>Nyitás</i>	<i>Növekedés</i>	<i>Csökkenés</i>	<i>Zárás</i>
I. Indulótőke	2 000	16 647 331	- 1 330 890	15 318 441
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 000	16 647 331	-	16 649 331
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-	-	- 1 330 890	- 1 330 890
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	- 817	155 410	- 11 621 106	- 11 458 589
Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékülönöz	- 123 000		- 11 617 144	- 11 740 144
Értékelés különbözet tartaléka	-	43 610		43 610
Előző évek eredménye	126 145	- 3 962		122 183
Üzleti év eredménye	- 3 962	115 762	- 3 962	115 762
Saját tőke	1 183	16 802 741	- 12 951 996	3 859 852

A mérlegfordulónapon a kibocsátott befektetési jegyek darabszáma 15.318.440.831 db.
Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 0,251974 Ft.

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

Céltartalékok

Az alap a tárgyidőszakban nem képzett céltartalékot.

Kötelezettségek

A mérlegben olyan kötelezettség, amelynek futamideje több mint öt év - pénzügyi hitel, fordulónapi összege 3.127.000 e Ft, eredeti összege 3.181.575 e Ft, lejáratá 2036.09.30. A hitel fedezete az eszközök között szereplő ingatlan. Az ingatlant jelzálog terheli.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek között tartjuk nyilván az ingatlan vételét finanszírozó hitel éven túli összegét 2.908.700 e Ft-ot.

Rövid lejáratú kötelezettségek

	e Ft
Szállítói tartozás	82.691
Ügyleti elszámolásból	940
NAV különadó, MNB díj	675
Bérlői óvadék	119.636
A hiteltörlesztés éven belüli összege	218.300
Összesen	422.242

Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások között tárgyidőszakot terhelő költségek szerepelnek, könyvvizsgálati és könyvviteli díj összesen 420 e Ft.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Az Alap tárgyévi eredménye 115.762 e Ft nyereség.

Bevételek

Az Alapnak bérbeadásból származó tárgyévi bevétele 196.151 e Ft volt. Az egyéb bevételeket 23.600 e Ft értékben az ingatlan értékesítés elszámolt nettó bevétele és egyéb tétel 3 e Ft tették ki. Az Alapnak pénzügyi műveletekből eredő bevétele átváltási, értékeléskori árfolyamnyereségből származó bevétel volt 55.737 e Ft összegben.

A tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek nem voltak.

Költségek és ráfordítások

Az Alap működési költségei a következőképpen alakultak.

	e Ft
Megnevezés	Összeg
Közüzemi díjak	48 946
Takarítási, hulladékszállítási költség	629
Vagyonvédelmi szolgáltatás	8 910
Alapkezelői díj	7 177
Szakértői költségek	5 196
Posta, távközlési költségek	426
Egyéb költségek	15 842
Ingatlan értékesítés sikerdíja	25 800
Bank költség	526
Biztosítási díjak	241
Összesen	113 693

Az egyéb ráfordításokat MNB felügyeleti díj és különadó 1.008 e Ft, valamint építményadó 3.922 e Ft összegben tették ki.

A pénzügyi műveletek ráfordításai 40.369 e Ft kamatból és 735 e Ft összegben követelések-kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamvesztéséből adódtak.

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

A tárgyidőszakban kutatás és kísérleti fejlesztési költség nem került elszámolásra.

5. Portfólió jelentés

Portfólió jelentés						
adatok Ft-ban						
Tárgynap (T):	2021. december 31.					
Saját tőke:	3 859 852 023					
Egy jegyre jutó NEE:	0,251974					
Darabszám:	15 318 440 831					
adatok Ft-ban						
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg / Érték	%	
I/1.	Hitelállomány	Hitelező	Futamidő	3 126 999 998	93,87%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek			203 942 130	6,12%	
	1. Alapkezelői díj miatt			2 676 422		
	2. Letétkezelői díj miatt					
	3. Ingatlanértékelő díja miatt					
	4. Közzétételi ktg. miatt					
	5. Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			80 689 266		
	6. Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			120 576 442		
I/3.	Céltartalékok			0	0,00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			420 000	0,01%	
	Kötelezettségek összesen			3 331 362 128	100,00%	
II.	ESZKÖZÖK			Összeg / Forgalmi érték	%	
II/1.	Folyószámla, készpénz			424 372 606	5,90%	
	1. Pénztár					
	2. Bankszámla			424 372 606		
	Bankszámla 1.			5 116 627		
	Bankszámla 2.			16 415 465		
	Bankszámla 3.			130 483 611		
	Bankszámla 4.			4 300 000		
	Bankszámla 5.			12 000 000		
	Bankszámla 6.			4 516 634		
	Bankszámla 7.			93 000 000		
	Bankszámla 8.	eur	28 621,30	10 561 259		
	Bankszámla 9.	eur	121 294,73	44 757 755		
	Bankszámla 10.	eur	279 732,40	103 221 255		
II/2.	Egyéb követelés			115 351 950	1,60%	
II/3.	Lekötött bankbetétek	Bank	Futamidő	0	0,00%	
	1. Max. 3 hó lekötésű (összes)					
	2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes)					
II/4.	Értékpapírok					
II/5.	Ingatlanok	Típus/cím	Hrsz.	Beszerezési ár	6 650 000 788	92,47%
	1. Ingatlanok	Irodaház, 2040 Budaörs, Szabadság út	117. 1016/1	6 606 390 480	6 650 000 000	
	2. Építés alatt álló ingatlanok					
	3. Egyéb jogok				788	
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások				1 488 807	0,02%
	Eszközök összesen				7 191 214 151	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)		-96 626	23 985
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	+/-	-3 962	-40 020
2.	Elszámolt amortizáció	+	0	0
3.	Elszámolt értékesítés és visszalás	+/-	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	+/-	-133 168	43 610
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	+/-	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	+/-		
7.	Értékpapír befektetések érékesítésének, beváltásának eredménye	+/-		
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	+/-		-67 210
9.	Forgóeszközök állományváltozása	+/-	42 345	-114 885
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+/-	-985	203 939
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+/-		
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	+/-	255	-1 489
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	+/-	-1 111	40
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		0	-6 386 639
14.	Ingatlanok beszerzése	-	0	-7 442 790
15.	Ingatlanok eladása	+		860 000
16.	Befolyt bérleti díjak	+		196 151
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)		-710 032	6 785 928
20.	Befektetési jegy kibocsátás	+		3 850 130
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	-	-710 032	-150 833
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	0	0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele	+	0	3 525 742
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	0	-398 742
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamatok	-	0	-40 369
IV.	Pénzeszközök változása	+/-	-806 658	423 274

7. Elemzések

Mérleg

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)				
adatok eFt-ban				
Sor-szám	A tétel megnevezése	2020	2021	Változás abszolút értékben
a	b			
1	A. Befektetett eszközök	0	6 650 000	6 650 000
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	6 650 000	6 650 000
3	Ingatlanok	0	6 606 390	6 606 390
4	Ingatlanok értékelési különbözete	0	43 610	43 610
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	1 566	539 725	538 159
15	I. KÉSZLETEK	0	0	0
16	Ingatlankészletek	0	0	0
17	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
18	II. KÖVETELÉSEK	467	115 352	114 885
19	Követelések	467	115 352	114 885
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	1 099	424 373	423 274
29	Pénzeszközök	1 099	424 373	423 274
30	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
31	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	1 489	1 489
32	Aktív időbeli elhatárolások	0	1 489	1 489
33	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
34	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
35	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 566	7 191 214	7 189 648

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020	2021	Változás abszolút értékben
a	b			
36	E. Saját tőke	1 183	3 859 852	3 858 669
37	I. Indulótőke	2 000	15 318 441	15 316 441
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 000	16 649 331	16 647 331
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	-1 330 890	-1 330 890
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-817	-11 458 589	-11 457 772
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözete	-123 000	-11 740 144	-11 617 144
42	Értékelési különbözet tartaléka	0	43 610	43 610
43	Előző évek eredménye	126 145	122 183	-3 962
44	Üzleti év eredménye	-3 962	115 762	119 724
45	F. Céltartalékok	0	0	0
46	G. Kötelezettségek	3	3 330 942	3 330 939
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	2 908 700	2 908 700
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	3	422 242	422 239
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	380	420	40
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 566	7 191 214	7 189 648

Eredménykimutatás

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	2020	2021	Változás abszolút értékben
a	b			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0	196 151	196 151
II.	Egyéb bevételek	185	23 603	23 418
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
IV.	Működési költségek	3 975	113 693	109 718
V.	Egyéb ráfordítások	171	4 931	4 760
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	55 737	55 737
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1	41 105	41 104
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	-3 962	115 762	119 724

8. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezés	Számítás módja	Érték	adatok e Ft-ban
			Arány 2021.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke	3 859 852	53,67%
	források	7 191 214	
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás	3 331 362	46,33%
	források	7 191 214	
Likviditás	forgóeszközök	539 725	127,82%
	rövid lejáratú kötelezettség	422 242	
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény	115 762	3,00%
	saját tőke	3 859 852	
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény	115 762	42,02%
	bevételek	275 491	

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.


S51 Ingatlanbefektetési Ingatlanfejlesztő Alap

S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

1034 Budapest, Tímár u. 20. V.

Éves üzleti jelentés

2021. december 31.

1. Alapadatok

Az S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: Alap) 2018.10.09-én került nyilvántartásba vételre a MNB által, 1221-43 lajstromszámon. Az Alap működési formája zártkörű, nyílt végű ingatlanalap. Az Alapban egy sorozat befektetési jegy került lejegyzésre.

Az Alap 2018.10.09-én hat befektetővel jött létre, általuk lejegyzésre került az Alap nyilvántartásba vételéhez szükséges minimum jegyzett tőke. 2021. december 31-én az Alap jegyzett tőkéjének névértéke: 3 747 991 229 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., 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.

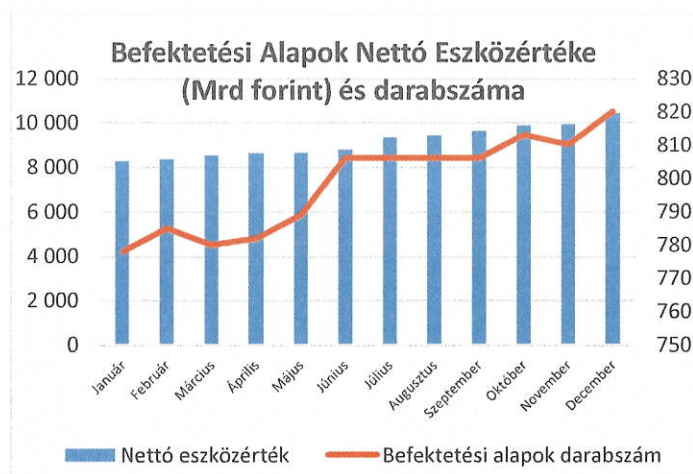
Az infláció az év során folyamatosan emelkedve 2021 decemberében már 7,4% volt, ami éves szinten 7,2 %-ot jelent.

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.

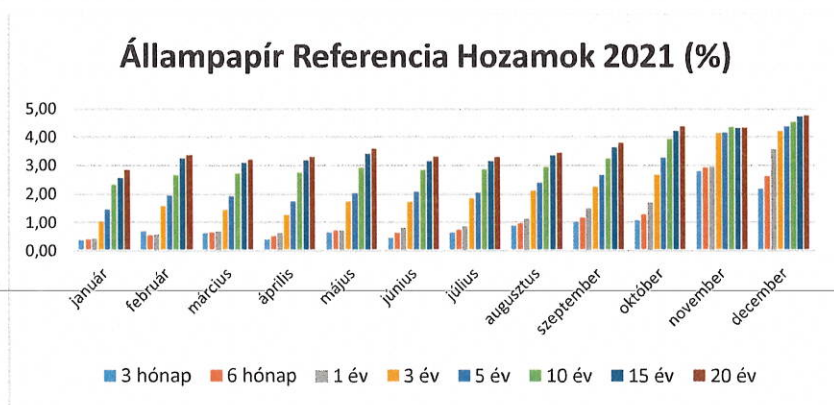
3.1 Befektetési alapok piaca¹

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.

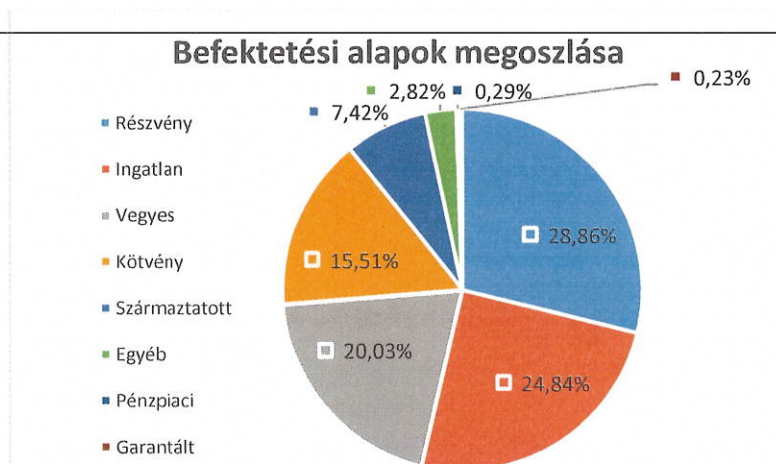
¹ Adatok forrása: MNB, https://staifs.mnb.hu/reports/powerbi/sta_ifs/BefAlapok_HU?rs:embed=true

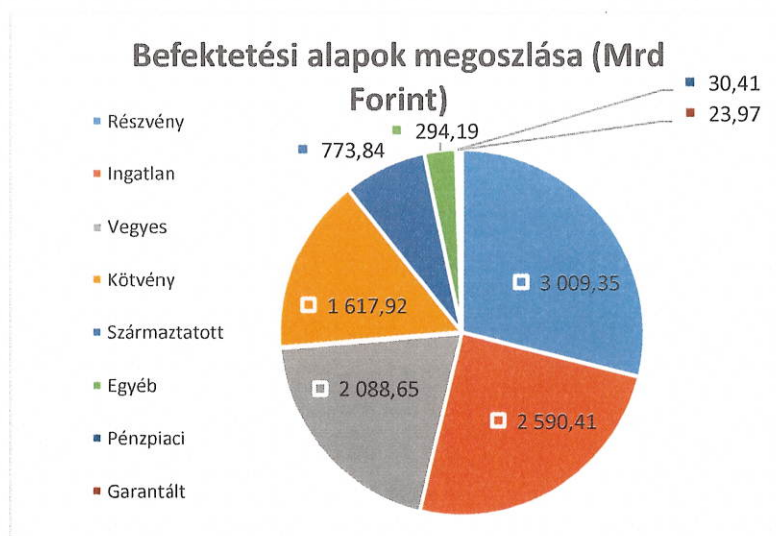


A befektetési eszközök állományváltozásra ható tényezők közül a forint euró árfolyam alakulását, az inflációs környezetet, illetve a magasabb kamatkörnyezetet érdemes kiemelni.

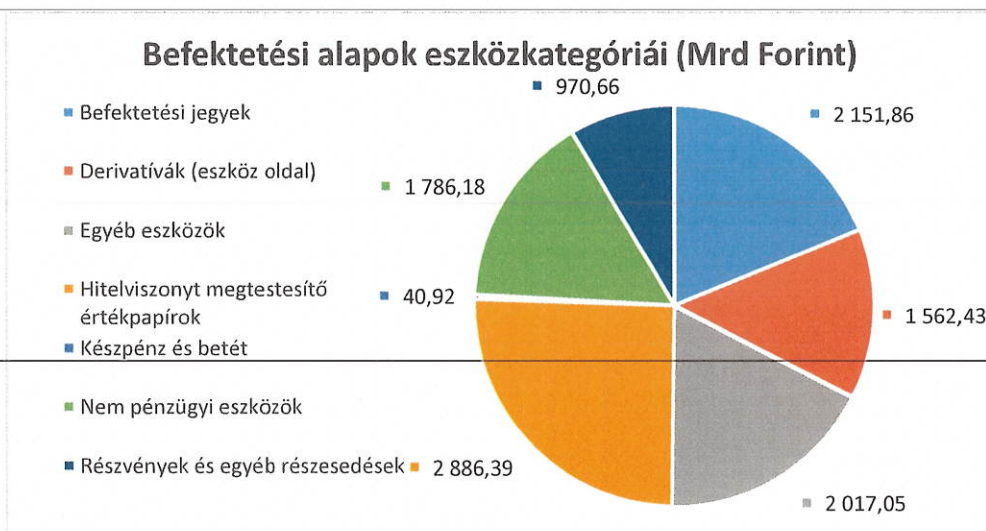


Továbbra is a részvény és az ingatlanalap a két legnépszerűbb kategória.

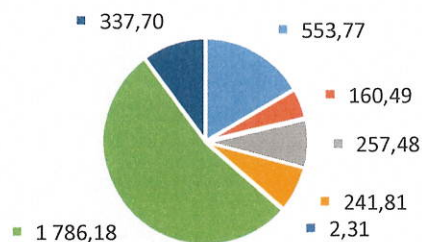




Az alapok vagyon szerkezetében jelentősebb elmozdulások nem történtek. Az ingatlanalapoknál az egy évvel korábbihoz képest a likvid eszközök (számlapénz, betétek) értéke csökkent látható módon.



Ingatlanalapok eszközkategóriái (Mrd forint)



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

3.2 Kereskedelmi ingatlanok piaca²

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

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

Az iroda üresedési ráta stagnálásához az is hozzájárult, hogy a 2021-es év során mindössze három épület került átadásra Budapesten, ez a 2020-ban 231 950 m² bővüléshez elhanyagolható hatással járt a kínálati oldalon.

A 2021-ben kötött 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 tartósnak.

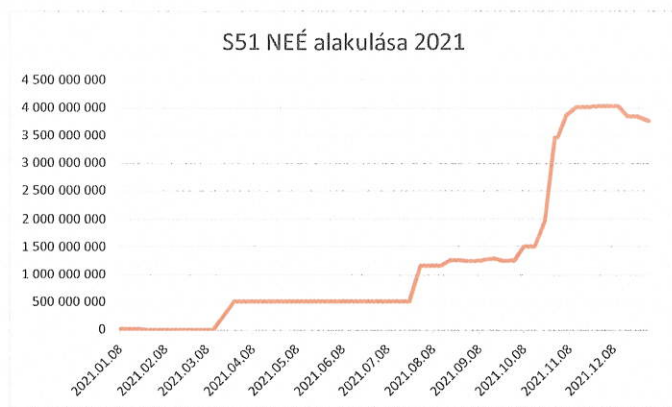
A Tópark irodaházat márciusban profiltisztítás céljából forgalmi értéken kivásárolta az Alapból az ugyancsak a Capstone alapkezelésében lévő S51 Ingatlanalap.

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: 3 747 991 229 Ft. Az egy jegyre jutó nettó eszközérték: 0.244672 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 eszközbővülés.

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 2 alkalommal történt befektetési jegy visszaváltás, összesen 150 833 433 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 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

4.13

Az Alap nem foglalkoztat munkavállalókat.

Budapest, 2022. 05.25.


CAPSTONE Befektetési Alapkezelő