

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a CAPITOL Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap

2015. évi Éves beszámolójához

A CAPITOL Ingatlan Befektetési Alap 2015. december 31-i mérleg szerinti

Saját tőkéje (nettó eszközértéke)	509 672 ezer Ft
Befektetési jegyek darabszáma	1 007 231 883 db
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke	0,506013 Ft

Az Alap tőkenövekménye 2015. év végén -497.560 ezer Ft, mely az induló tőke értékének -49,4 %-a. Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 10,9 %-kal alacsonyabb az előző év végi 0,567754 Ft/db értéknél. A Letétkezelő által kimutatott és közzétett nettó eszközérték 508.202 ezer Ft, az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 0,504553 Ft.

1. Általános rész

Az CAPITOL Ingatlan Befektetési Alap zártkörű forgalomba hozatallal, nyíltvégű ingatlanforgalmazó befektetési alapként jött létre. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete III-120.017/2004. sz. határozatával 2004. április 7-én 500 millió Ft induló saját tőkével, 500.000.000 db 1 Ft névértékű névre szóló dematerializált befektetési jegyekkel vett nyilvántartásba 1221-04 lajstromozási számon. (ISIN kódja: HU 0000703186)

A PSZÁF III-120.017-2/2004. számú határozatában foglaltak alapján 2005. január 6-tól az Alap átalakult, befektetési jegyei nyilvánosan forgalmazhatók (megváltozott lajstromozási száma 1211-08).

Az Alapkezelő 2013-ban az alap nevét CAPITOL Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alapra módosította. Emellett a befektetési politika, valamint a forgalmazáshoz kapcsolódó, az alap által fizetendő és a befektetőket érintő díjak és költségek változtatásáról is döntött. A változások a PSZÁF jóváhagyását (H-KE-III-292/2013. számú határozat) és a közzétételt követően 2013.06.21-ével léptek hatályba.

<u>Alapkezelő:</u>	ACCESS Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 7-9.
Céggjegyzékszáma:	01-10-044378
PSZÁF eng. száma:	III/100.052/2000
Jegyzett tőkéje:	100 millió Ft

<u>Vezető forgalmazó:</u>	NHB Növekedési Hitel Bank Zrt.
Székhelye:	1118 Budapest, Kelenhegyi út 39.
Céggjegyzékszáma:	01-10-041371

<u>Letétkezelő:</u>	Erste Bank Hungary Zrt.
Székhelye:	1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Céggjegyzékszáma:	01-10-041054

CAPITOL INGATLAN NYÍLTVÉGŰ BEFEKTETÉSI ALAP
Kiegészítő melléklet a 2015. évi Éves beszámolóhoz

<u>Könyvvizsgáló:</u>	HK Adócontroll Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.
Székhelye:	6055 Felsőlajos, Hársfa utca 10.
Cégjegyzékszám:	03-09-109816
MKVK tagsági szám:	002125
Könyvvizsgáló neve:	Dr. Hegedűs Mihály (kamarai eng. száma: 006219)
<u>Ingtanértékelő:</u>	Qadriga Familia Kft.
Székhelye:	2092 Budakeszi, Szüret u. 3/f
Adószáma:	12049923-2-13
Cégjegyzékszám:	13-09-094380
Értékbecslő neve:	Vezető tisztségviselő: Laczi Tamás (OKJ 52; OKJ 54)
<u>Könyvviteli szolgáltató:</u>	ACCESS Befektetési Alapkezelő Zrt.
	Hofer Alíz (nyilvántartási szám: 131966)
<u>A beszámoló aláírója:</u>	Balogh Attila, az Alapkezelő vezérigazgatója (1054 Budapest, Akadémia u. 7.)

Befektetési politika

A CAPITOL Ingatlan Befektetési Alap célja, hogy a befektetők elsősorban közép- és hosszabb távon az inflációt és a banki kamatokat meghaladó hozamot érjenek el a kockázatok (lehetőséghez mérten) minimális szinten tartása mellett. A portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során az Alapkezelő a kockázat megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumait tartja szem előtt, így mind az ingatlanok jellege, mind a hasznosítás, hozamtermelő képesség szempontjából igyekszik diverzifikációt megvalósítani.

Az Alap elsősorban Magyarországon, illetve az Európai Unióhoz frissen csatlakozó országokban keres vonzó ingatlanbefektetési lehetőségeket. Az Alap olyan ingatlanok megvásárlására törekszik, amelyek esetében adottak – a fejlesztést követően – a tőkenövekedés lehetőségei, de már jelenleg is bérbeadással hasznosíthatók és az ingatlanok értéknövekedéséből, illetve hosszú távú bérleti hasznosításából a befektetők számára kiegyensúlyozott hozam biztosítható. A devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletek árfolyamkockázatának fedezésére határidős ügyletet köthet. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának, a visszaváltások zavartalanságának biztosításához szükséges likvid hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse.

A **bérbeadással hasznosított ingatlanok** esetében az Alap arra törekszik, hogy a bérlő hosszú távra, a bérleti díjak reálértékének biztosításával vegye bérbe az ingatlant, lehetőség szerint garanciák nyújtása mellett. Az Alapkezelő a lejárat szerkezet aktív menedzselésével igyekszik elkerülni, hogy az Alap számottevő bevételkiesést szenvedjen el az egyszerre lejáró bérleti szerződések miatt.

Az Alap a nagyobb kockázatot jelentő, de ingatlanfejlesztési szempontból jó helyen levő, fejlesztésre alkalmas, **tőkenövekedést biztosító ingatlanok** vásárlását is tervezi. Az Alapkezelő a befektetéseknél figyelembe veszi Magyarország és az Európai Unióhoz csatlakozó országok régiója mindazon adottságait, amelyek az ingatlanok értékére hatással vannak, illetve igyekszik kihasználni a csatlakozásból származó potenciális előnyöket. Az értéknövekedést ezen ingatlanok esetében a kedvező árazás, az esetleges értéknövelő felújítások elvégzése és az ezt követő hasznosítás, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendek és áremelkedés indokolhatja.

Az Alap az egyes objektumok elhelyezkedése alapján a portfólió túlzott **területi koncentrációjának elkerülése** érdekében nem kizárólag hazai, hanem külföldi, és nem csak fővárosi, hanem nagyobb vidéki városokban vagy azok közelében található ingatlanokat keres.

Az Alap ingatlanportfóliójának diverzifikációja során a hasznosítási módon és a területi elhelyezkedésen túl az **ingatlanok típusára** is figyelmet fordít az Alapkezelő, ezért elsősorban ipari

CAPITOL INGATLAN NYÍLTVÉGŰ BEFEKTETÉSI ALAP

Kiegészítő melléklet a 2015. évi Éves beszámolóhoz

és logisztikai, kereskedelmi és irodai célú épületek, telekingatlanok és csak kisebb részben lakás céljára kialakított ingatlanok megvásárlására törekszik.

Az Alap a képződő tőkenövekményt újra befekteti, így az elért hozam a befektetési jegyek visszaváltásakor realizálható. Az Alapkezelő a befektetési jegyeket Forgalmazó útján folyamatosan értékesíti, azok eladása és visszaváltása napi árfolyamon történik, amelyet a befektetők az Alapkezelő www.access.hu weboldalán követhetnek nyomon.

Számviteli politika

Az Alap számviteli politikáját a hatályos számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Szt.) és a befektetési alapok beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet figyelembevételével alakította ki.

Az Alap kettős könyvvezetést alkalmaz, december 31-i fordulónapra éves beszámolót készít, mely a kormányrendelet szerint részletezett mérlegből, eredménykimutatásból, kiegészítő mellékletből és üzleti jelentésből áll. Az Alapkezelő a 2015. évi beszámoló mérlegzárás napjának a tárgyévet követő év február 28-át jelölte meg.

Az Alap mérlegét és eredménykimutatását a Szt. és a kormányrendelet szerinti elszámolási-, értékelési elveknek és előírásoknak megfelelően készíti, az eredményt a befektetési alapokra vonatkozó rendelkezések szerint állapítja meg:

- A főkönyvi könyveiben és nyilvántartásaiban a működés valamennyi műveletét rendszeresen rögzíti és biztosítja a beszámoló készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.
- Az eszközöket és forrásokat a tényleges bekerülési értéken tartja nyilván:
- A befektetett eszközök – a Szt. és a Korm. rendelet elszámolási és értékelési előírásainak megfelelően – nettó értéken (esetleg terven felüli értékcsökkenéssel, értékvesztéssel csökkentett értéken), valamint értékelési különbözet elszámolásával az ingatlanértékelő szervezet által meghatározott piaci értéken szerepelnek a beszámolóban. Az Alap portfoliójában lévő ingatlanok forgalmi értékét legalább háromhavonta, az építés alatt álló ingatlanok értékét legalább havonta kell megállapítani.
- A befektetett eszközök között kimutatott ingatlanokat (telkek, épületek, építmények, stb.) és azok működtetéséhez beszerzett gépeket, berendezéseket, felszereléseket bekerülési értéken (beszerzési áron) kell állományba venni, a terv szerinti értékcsökkenést negyedévente kell elszámolni.
- Az értékcsökkenést a Szt.-ben rögzített elvek figyelembevételével, a bruttó érték alapján, lineáris kulcsok alkalmazásával állapítja meg az Alap. Az eszközök leírását a használatba vétel napjával kezdi és a tervezett maradványérték eléréséig, illetve az értékesítés vagy selejtezés napjáig folytatja. Az 50 ezer Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket használatba vételkor egy összegben elszámolja értékcsökkenésként.
- Az eladási célra vásárolt ingatlanok és azok működtetéséhez, hasznosításához szükséges, az ingatlannal együtt beszerzett gépek, berendezések, felszerelések beszerzési értékét, valamint az értékbecslő által meghatározott piaci érték és a könyv szerinti érték közötti értékelési különbözet összegét a készletek között kell kimutatni.
- Az ingatlanok, tárgyi eszközök és ingatlan-készletek könyv szerinti nettó értéke és piaci értéke közötti értékelési különbözetet az adott eszkozhöz rendelt - a saját tőkén belüli tőkeváltozás (tőkenövekmény) részét képező - értékelési különbözet tartalékával szemben kell elszámolni és kimutatni. Az értékelési különbözeteket csak a mérlegfordulónapi értékelés során, a nettó eszközérték meghatározásakor számolja el a főkönyvi számlákon.
- Év közben az értékpapírokat bekerülési értéken tartja nyilván, míg az év végi állományt az értékelési különbözet elszámolásával az ismert piaci értéken mutatja ki a mérlegben. Az állománycsökkenést a hitelviszonyt megtestesítő értékpapíroknál a FIFO elv szerint, a tulajdonosi részesedést jelentő értékpapíroknál súlyozott átlagáron számolja el értékesítéskor, illetve lejáratkor.
- A tőzsdén kötött határidős ügyletek pénzügyi instrumentumaira vonatkozó követelést és kötelezettséget a 0. Nyilvántartási számlaosztályban a szerződésben rögzített kötési áron tartja nyilván mindaddig, amíg az ügyletek lezárásra nem kerülnek ellenügylet kötésével vagy lejáratkor.
- A származtatott ügyletek értékelési különbözeteként az Alap javára kötött, le nem zárt (le nem járt) határidős ügyletek piaci értékét - a pénzügyi instrumentum piaci ára és határidős kötési ára közötti különbözet összegét - mutatja ki a mérlegben.
- A követeléseket és kötelezettségeket szerződés vagy számla alapján, a partnerrel egyeztetett összegben állítja be a mérlegbe.

CAPITOL INGATLAN NYÍLTVÉGŰ BEFEKTETÉSI ALAP
Kiegészítő melléklet a 2015. évi Éves beszámolóhoz

- Az aktív és passzív időbeli elhatárolások értékét a fordulónapig elszámolt, illetve a mérlegkészítésig ismertté vált tárgyévvel vonatkozó bevételek és ráfordítások alapján, a számlázott összegben, ennek hiányában a szerződés szerinti összegben határozza meg.
- A mérleg fordulónapján fennálló három hónapon túli követeléseket és az aktív időbeli elhatárolások teljes összegét értékvesztésként mutatja ki a mérlegben.
- Céltartalékok a múltbeli vagy folyamatban levő szerződéseiből fennálló függő- és biztos jövőbeni fizetési kötelezettségeire képez, ha azokra egyéb módon nem biztosított fedezetet.
- Rendkívüli eseménynek a tevékenységgel közvetlen kapcsolatban nem álló, a rendes üzletmeneten kívül eső eseményt tekinti az Alap.
- Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

2. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Az éves beszámoló tagolása a korábbi időszak beszámolójával egyező, az egyes mérlegtételek besorolásában és értékelési módszerében változás nem történt.

Az Alap eszközeinek értéke 2015. december 31-én: 828.626 ezer Ft.

Az Alapnak tartós pénzügyi befektetése nincs. **A befektetett eszközök** állománya nem változott, az értéke csökkent előző évi 515.200 ezer Ft-ról 479.200 ezer Ft-ra.

A **befektetési (bérbeadási) célú és építés alatt álló ingatlanok** bruttó értékének, értékcsökkenési leírásának állományváltozását, valamint a forgalmi érték és az értékelési különbözet alakulását az alábbi táblázat szemlélteti.

Megnevezés	ezer Ft				
	Bruttó érték	Értékcsökk. leírás	Nettó érték	Elszámolt értékelési különbözet	Mérleg fordulónapi piaci érték
INGATLANOK					
TELEK	117 878	0	117 878	16 122	134 000
Cinkotai út 12.	117 878	0	117 878	16 122	134 000
ÉPÜLET	506 011	61 316	444 695	-63 495	381 200
Akadémia u. 7-9.	439 386	54 620	384 766	-44 766	340 000
Siklós, Dózsa Gy. u. 2.	66 625	6 696	59 929	-18 729	41 200
Siklós, Ipartelep 310/46	0	0	0	0	0
ÉPÍTÉS alatt álló	0	0	0	0	0
Kisértékű tárgyi eszköz	0	0	0	0	0
NYITÓ összesen	623 889	61 316	562 573	-47 373	515 200
Csökkenés összesen					
TELEK	117 878	0	117 878	16 122	134 000
Cinkotai út 12.	117 878	0	117 878	16 122	134 000
ÉPÜLET	506 011	67 488	438 523	-93 323	345 200
Akadémia u. 7-9.	439 386	59 452	379 934	-75 934	304 000
Siklós, Dózsa Gy. u. 2.	66 625	8 036	58 589	-17 389	41 200
Siklós, Ipartelep 310/46	0	0	0	0	0
ÉPÍTÉS alatt álló	0	0	0	0	0
Kisértékű tárgyi eszköz	0	0	0	0	0
ZÁRÓ összesen	623 889	67 488	556 401	-77 201	479 200

CAPITOL INGATLAN NYÍLTVÉGŰ BEFEKTETÉSI ALAP
Kiegészítő melléklet a 2015. évi Éves beszámolóhoz

A vagyonértékelő szervezet által meghatározott forgalmi érték figyelembevételével történt az ingatlanok év végi értékelési különbözetének megállapítása, mely a beszerzési értékhez viszonyítva a 2014. évi -7,6 %-ról -12,4 %-ra csökkent.

A tárgyi eszközök között kimutatott ingatlanok:

Bérbeadással hasznosított ingatlanok

24649/0/A/5	V. AKADÉMIA U. 9.	Iroda 51 m ²
24650/0/A/2	V. AKADÉMIA U. 7.	Egyéb 387 m ²
24650/0/A/3	V. AKADÉMIA U. 7.	Iroda 344 m ²
24650/0/A/8	V. AKADÉMIA U. 7.	Lakás 71 m ²
24650/0/A/10	V. AKADÉMIA U. 7-9.	Lakás 73 m ²
1222/A/15	SIKLÓS, DÓZSA GY. U. 2.	Patika 389 m ²

Építés alatt álló ingatlanok nincsenek

Tőkenövekedést biztosító ingatlanok

129005/21	XVII. CINKOTAI ÚT 30.	Telek 11846 m ²
-----------	-----------------------	----------------------------

A forgóeszközök mérleg sor 349.375 ezer Ft-os összegének összetétele a következő:

Eladási célú ingatlankészlet nem szerepel az Alap 2015. évi mérlegében.

A követelések év végi értéke 296.505 Ft,

- ingatlaneladásból származó vevőkövetelés összege 294.500 ezer Ft
- a vevők bérleti díjból és közvetített szolgáltatásokból származó tartozása 24.336 ezer Ft,
- A vevőkövetelésekre 24.336 ezer Ft értékvesztés elszámolására került sor.

Év végén az Alap **értékpapír eszközzel nem rendelkezett.**

Kölcsönbe, óvadéki repóba adott értékpapír miatti követelése nincs az Alapnak.

A pénzeszközök év végi egyenlege 52.870 ezer Ft.

Aktív időbeli elhatárolás elszámolására 51 ezer Ft összegben került sor, melyből a 2015. évi elhatárolt bevételek összege 15 ezer Ft (továbbszámlázott közüzemi díjak), a 2016. évet terhelő költségekből 36 ezer Ft biztosítási díj, illetve hirdetési költség került kimutatásra.

Származtatott ügyletek miatti értékelési különbözet elszámolására nem került sor, mivel a mérleg fordulónapjáig le nem zárt, határidős ügyletből származó nyitott pozíciója nincs az Alapnak.

Az Alap idegen forrásainak értéke 2015. december 31-én: **318.954 ezer Ft.**

A kötelezettségek 1.845 ezer Ft-os összegének tételei:

A rövid lejáratú kötelezettségekből:

CAPITOL INGATLAN NYÍLTVÉGŰ BEFEKTETÉSI ALAP
Kiegészítő melléklet a 2015. évi Éves beszámolóhoz

- a szállítókkal szemben fennálló tartozás 875 ezer Ft,
- MNB 2015. IV. negyedéves felügyeleti díj 33 ezer Ft,
- befektetési jegy visszaváltásból származó kötelezettség 937 ezer Ft.

A passzív időbeli elhatárolások összege 317.109 ezer Ft, amiből 310.000 ezer Ft az Akadémia utcai ingatlanok eladási ára, az ingatlan birtokbaadására 2016. januárban került sor, míg a tárgyévet terhelő közüzemi-, letétkezelési-, forgalmazói- és könyvvizsgálói díjak elhatárolt összege 7.109 ezer Ft.

Az Ingatlan Alap **saját tőkéjének** mérleg szerinti záró értéke 509.672 ezer Ft, mely 10,1%-kal csökkent, az **induló tőke** (a befektetési jegyek névértéke/darabszáma) 0,8%-kal növekedett az előző évhez képest. A forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 1.007.232 ezer volt az év végén.

Befektetési jegyek forgalma

	darab	Tőkeváltozás	Árfolyamérték
Nyitó	998 732 889	-256 679 695	742 053 194
Tárgyévi eladás	8 843 093	-3 843 093	5 000 000
Tárgyévi visszaváltás	-344 099	148 920	-195 179
Záró	1 007 231 883	-260 373 868	746 858 015

A **tőkeváltozás** (tőkenövekmény) -497.560 ezer Ft, tételei a következők:

- a befektetési jegy forgalmazásából -3.694 ezer Ft tőkenövekmény keletkezett 2015-ban, a tőkeváltozás év végi egyenlege -260.374 ezer Ft,
- az értékelési különbözetek tartaléka összesen -77.201 ezer Ft, amely az ingatlanportfólió után elszámolt értékkülönbözet,
- az előző évek eredménytartaléka -127.646 ezer Ft, míg a tárgyévi gazdálkodásból 32.339 ezer Ft veszteség származott.

3. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A befektetési alap **tárgyévi eredménye** 32.339 ezer Ft veszteség.

Az értékesítés nettó árbevétele 9.097 ezer Ft, melyből 7.403 ezer Ft ingatlanok bérbeadásából származik, az ingatlan üzemeltetés bevétele 886 ezer Ft. Az ingatlan-bérlők felé továbbterhelt közműdíjak (közvetített szolgáltatások) összege 807 ezer Ft. Ingatlan eladásból árbevétel nem keletkezett.

Az egyéb bevételek soron 2.908 ezer Ft káreseményekhez kapcsolódó bevétel került elszámolásra.

Az egyéb ráfordítások összege 5.162 ezer Ft, melyből az önkormányzatoknak fizetett építmény- és telekadó 4.741 ezer Ft, a felügyeleti díj 138 ezer Ft, a NAV-nak fizetett különadó 276 ezer Ft, 7 ezer Ft fizetett késedelmi kamat.

A pénzügyi műveletek eredménye 313 ezer Ft veszteség. A hitelek után 559 ezer Ft hitelkamat, hiteldíj és kezelési költség merült fel 2015-ban, ezt ellentételezte a lekötött betét, illetve a bankszámla utáni látraszóló kamat 246 ezer Ft-os összege.

CAPITOL INGATLAN NYÍLTVÉGŰ BEFEKTETÉSI ALAP
Kiegészítő melléklet a 2015. évi Éves beszámolóhoz

A pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

ezer Ft

Megnevezés	Pénzügyi műveletek	
	bevételei	ráfordításai
Pénzintézeti kamat	246	559
Diszkont kincstárjegyek kamata		
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége		
Kötelezettségek árfolyamvesztesége		
ÖSSZESEN	246	559

A működési költségek összetétele

ezer Ft

Megnevezés	Működési költség			
	Előző évi		Tárgyévi	
	ezer Ft	mo%	ezer Ft	mo%
Anyagköltség	6 329	16,3	6 362	16,4
ebből:				
Nyomtatvány	133	0,3	0	0,0
Közüzemi díjak	6 186	15,9	6 013	15,5
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	10	0,0	349	0,9
Igénybevett szolgáltatások	5 760	14,8	9 857	25,4
ebből:				
Javítási, karbantartási költségek	1 339	3,4	3 120	8,0
Üzemeltetési szolgáltatás	740	1,9	2 882	7,4
Vagyonvédelemi szolgáltatás	0	0,0	0	0,0
Hirdetési, közzétételi költség	1 934	5,0	1 366	3,5
Számviteli szolgáltatások	1 625	4,2	1 625	4,2
Jogi szolgáltatási díj	0	0,0	465	1,2
Értékbecslési díj	117	0,3	372	1,0
Egyéb szakértői díjak	0	0,0	0	0,0
Különbéle egyéb szolgáltatások	5	0,0	27	0,1
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	15 674	40,3	15 671	40,3
ebből:				
Alapkezelői díj	8 241	21,2	8 270	21,3
Letétkezelői díj	824	2,1	827	2,1
Forgalmazói díj	5 494	14,1	5 513	14,2
Sikerdíj	0	0,0	0	0,0
Bizományosi díj, jutalék	75	0,2	0	0,0
Egyéb hatósági eljárási, szolg.díj	0	0,0	42	0,1
Biztosítási díj	772	2,0	795	2,0
Bankköltség	115	0,3	71	0,2
Egyéb	153	0,4	153	0,4
Közvetített szolgáltatások	1 255	3,2	807	2,1
ÖSSZESEN	29 018	74,7	32 697	84,1
Értékcsökkenési leírás	6 172	15,9	6 172	15,9
MINDÖSSZESEN	35 190	90,5	38 869	100,0

CAPITOL INGATLAN NYÍLTVÉGŰ BEFEKTETÉSI ALAP
Kiegészítő melléklet a 2015. évi Éves beszámolóhoz

4. Az Alap vagyonának alakulása és megoszlása (Likviditási jelentés)

Megnevezés	2013		2014		2015	
	ezer Ft	mo%	ezer Ft	mo%	ezer Ft	mo%
I. KÖTELEZETTSÉGEK						
1. Hitelállomány	58 232	10,86	32 348	5,70		
2. Egyéb kötelezettségek	4 204	0,78	2 514	0,44	1 845	0,36
2.1 Alapkezelői díj	883	0,16	924	0,16	856	0,17
2.2 Letétkezelői díj						
2.3 Bizományosi díj						
2.4 Forgalmazói díj			478	0,08		
2.5 Közzétételi költség						
2.6 Reklám költség						
2.7 Költségként elszámolt egyéb tétel	24	0,00	151	0,03	53	0,01
2.8 Egyéb - nem költségalapú - kötelez.	3 297	0,61	961	0,17	936	0,18
3. Céltartalékok						
4. Passzív időbeli elhatárolások	2 840	0,53	1 682	0,30	317 109	62,22
Kötelezettségek összesen	65 276	12,17	36 544	6,44	318 954	62,58
II. ESZKÖZÖK						
1. Folyószámla, készpénz	26 284	4,90	27 716	4,89	52 870	10,37
2. Egyéb követelés			443	0,08	296 505	58,18
3. Lekötött bankbetét	60 000	11,18	60 000	10,58		
3.1 Max. 3 hó lekötésű	60 000	11,18	60 000	10,58		
3.1.1 Dél-Dunántúli Takarékszöv. Hitelint.	60 000	11,18	60 000	10,58		
3.2 3 hónapnál hosszabb lekötésű						
4. Értékpapírok						
4.1 Állampapírok						
4.1.1 Kötvények						
4.1.2 Kincstárjegyek						
4.1.3 Egyéb jegybankképes értékpapír						
4.1.4 Külföldi állampapírok						
4.2 Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok						
4.2.1 Tőzsdére bevezetett						
4.2.2 Külföldi kötvények						
4.2.3 Tőzsdén kívüli						
4.3 Részvények						
4.3.1 Tőzsdére bevezetett						
4.3.2 Külföldi részvények						
4.3.3 Tőzsdén kívüli						
4.4 Jelzáloglevelek						
4.4.1 Tőzsdére bevezetett						
4.4.2 Tőzsdén kívüli						
4.5 Befektetési jegyek						
4.5.1 Tőzsdére bevezetett						
4.5.2 Külföldi befektetési jegyek						
4.5.3 Tőzsdén kívüli						
4.6 Kárpótlási jegy						

CAPITOL INGATLAN NYÍLTVÉGŰ BEFEKTETÉSI ALAP
 Kiegészítő melléklet a 2015. évi Éves beszámolóhoz

5.	Származékos ügyletek						
5.1	Tőzsdei határidős ügyletek						
5.2	Tőzsdén kívüli határidős ügyletek						
6.	Ingatlanok	515 200	96,04	515 200	90,86	479 200	94,02
6/A	Készletek, eladási célú ingatlanok						
6/B	Befektetett eszközök	515 200	96,04	515 200	90,86	479 200	94,02
	24649/0/A/5 V.AKADÉMIA U. 9.	19 200	3,58	19 200	3,39	19 200	3,77
	24650/0/A/2 V.AKADÉMIA U. 7.	130 300	24,29	130 300	22,98	94 300	18,50
	24650/0/A/3 V.AKADÉMIA U. 7.	136 300	25,41	136 300	24,04	136 300	26,74
	24650/0/A/8 V.AKADÉMIA U. 7.	26 700	4,98	26 700	4,71	26 700	5,24
	24650/0/A/10 V.AKADÉMIA U. 7-9.	27 500	5,13	27 500	4,85	27 500	5,40
	129005/5 XVII.CINKOTAI ÚT 12.	134 000	24,98	134 000	23,63	134 000	26,29
	1222/A/15 Siklós, DÓZSA GY. U. 2.	41 200	7,68	41 200	7,27	41 200	8,08
	Befejezetlen beruházások						
7.	Egyéb tárgyi eszközök						
8.	Aktív időbeli elhatárolások	245	0,05	220	0,04	51	0,01
	Eszközök összesen	601 729	112,17	603 579	106,44	828 626	162,58
	SAJÁT TŐKE / Nettó eszközérték	536 453	100	567 034	100	509 673	100
	Kibocsátott befektetési jegy összesen	905 125 ezer db		998 733 ezer db		1 007 232 ezer db	
	Egy befektetési jegyre jutó eszközérték	0,592684		0,567754		0,506013	

Budapest, 2016. április 29.

.....
 ACCESS Befektetési Alapkezelő Zrt.