

MNB Lajstromszám:
1221-46

Adószáma:
19102038-2-41


AMALFI
Ingyatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

1034 Budapest Tímár utca 20. V.em.

ÉVES BESZÁMOLÓ

FORDULÓNAP: 2022. DECEMBER 31.

Keltezés: Budapest, 2023. május 26.


AMALFI Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Teljességi Nyilatkozat

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az AMALFI Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére!

Vélemény

Elvégeztük az AMALFI Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap („a Befektetési Alap”) 2022. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.143.447 E Ft, az üzleti év (tárgyévi) eredménye 33.951 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Befektetési Alap 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Befektetési Alaptól, illetve annak Alapkezelőjétől a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az AMALFI Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. A Capstone Befektetési Alapkezelő ZRt. vezetése (a „Vezetés”) felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Befektetési Alap 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Befektetési Alap 2022. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb

más jogszabály a Befektetési Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Befektetési Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Befektetési Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Befektetési Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Befektetési Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek

e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Befektetési Alap nem tudja a vállalkozást (tevékenységét) folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Befektetési Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.


HKH
Consulting Kft.
Reg. sz.: 001181


Horváth János
kamarai tag könyvvizsgáló
reg. sz.: 003436

Budapest, 2023. május 26.

A VEZETŐSÉG TELJESSÉGI NYILATKOZATA

Budapest, 2023. 05.26.

HKH Consulting Kft.
1132 Budapest,
Váci út 34.

Tisztelt Uraim!

Ezt a teljességi nyilatkozatot az Önök által lefolytatandó, az **Amalfi Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** (továbbiakban: „az Alap”) számára készítendő, a **2022. 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 Alapi pénzügyi kimutatások alapját képező számviteli feljegyzések közé, és amely bár nem teljes mértékben, de megfelelően nyújt biztosítékot a törvénytelenségek, 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. Értékesítési és beszerzési kötelezettségekből származó veszteségek,
 - b. Megállapodások előzőleg eladott eszközök visszavásárlásáról,
 - c. Biztosítékként bejegyzett eszközök,
 - d. Pénzintézettel kötött megállapodások, beleértve a pénzeszközök egyenlegével kapcsolatos korlátozásokat, a hitelkeretet és hasonló megállapodásokat.
2. Nincsenek olyan terveink vagy szándékaink, amelyek megváltoztatnák a pénzügyi kimutatásokban feltüntetett eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értékét, besorolását.
3. A követelések a feltüntetett adósokkal szembeni jogos igényeket tükrözik, és nem tartalmaznak 2022. december 31-e után szállítandó javakért vagy azután

nyújtott szolgáltatásért járó összegeket. Megfelelő tartalékot képeztünk a behajthatatlan összegekre, visszárukra és engedményekre stb., amelyek a 2022. 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. Az Alapnak kielégítő jogcíme van az összes eszközére, s az Alap eszközein nincsenek sem zálogjogok, sem pedig egyéb terhek.
7. 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.
8. Pénzeszköz és befektetési eszköz számláinkkal kapcsolatban nincsenek formális kompenzációs egyenleg megállapodásaink. A kiegészítő mellékletben felsoroltakon kívül nincsenek egyéb hitel megállapodásaink.
9. Az opciókra, szavatosságokra, átváltásokra és egyéb célokra tartalékolt részvényeket/üzletrészeket megfelelően tüntettük fel a pénzügyi kimutatásokban.
10. Nincsen tőzsdén kívüli határidős ügyletekből adódó nyitott pozícióink 2022. december 31-én.
11. 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 visszairások kezelését a számviteli elvekkkel a gyakorlatban megvalósítottuk. A számviteli szabályozás naprakészségének biztosítása a mi feladatunk.

Csalás, hamisítás és hibák

1. Legjobb tudomásunk szerint az (Alapkezelő) vezetőségében 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 Alapi 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 bírnak arról, hogy a hatályos magyar jogszabályok szerint az adóhatóságnak jogában áll az Alap főkönyvének és egyéb nyilvántartásainak ellenőrzése. A 2000. évi C. Számviteli Törvény előírásai szerint az Alap pénzügyi kimutatásaira vonatkozó könyvvizsgálat eredményeként adott hitelesítő záradék nem jelenti azt, hogy azt az adóhatóság minden korrekció nélkül elfogadja vagy mentes minden hibától. Kijelentjük, hogy kizárólag az Alap, illetve az általa kijelölt személy felelős minden egyes, az adóhatóságok felé történő bevallás, adatszolgáltatás benyújtásáért és azok tartalmáért. Tudomásul vesszük, hogy a nem megfelelő adattartalommal benyújtott bevallás ahhoz vezethet, hogy az Adóhatóság és az Alap számviteli elszámolásai eltérést mutathatnak.
3. Valamennyi, a mérleg fordulónapján fennálló adókötelezettségre, ha szükséges volt, megfelelő mértékű tartalékot képeztünk, beleértve az előző évekkal kapcsolatosan a mérlegkészítésig ismertté vált ilyen kötelezettségeket is.
4. 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 lekönnyítésére. 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 egységénél dolgozó személyhez.

3. Nincsenek az Alappal szemben olyan nem érvényesített igények, amelyek véleményünk szerint érvényesíthetők lennének.

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 az ukrán-orosz katonai konfliktus 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 nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással az Alap rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint az Alap ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalaná tenné az Alapnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

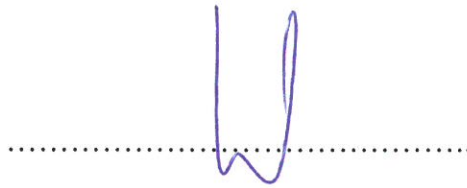


EGYEZŐSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, mint a **Amalfi 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, 2023.05.26.



MÉRLEG

MNB Lajstromszám: 1221-46


Adószám: 19102038-2-41

Amalfi Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
2022. december 31.

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021	Előző év(ek) módosításai	2022
a	b			
1	A. Befektetett eszközök	694 544	0	980 137
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	22 516	0	22 516
3	Ingatlanok	0		0
4	Ingatlanok értékelési különbözete	0		0
5	Gépek, berendezések, felszerelések	0		0
6	Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0		0
7	Beruházások	20 557		20 557
8	Beruházásokra adott előlegek	1 959		1 959
9	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	672 028		957 621
10	Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11	Tartós részesedés	6 000		6 000
12	Tartós részesedés értékelési különbözete	76 028		361 621
13	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	590 000		590 000
14	B. Forgóeszközök	65 384		98 598
15	I. KÉSZLETEK	0		0
16	Ingatlankészletek	0		0
17	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0		0
18	II. KÖVETELÉSEK	59 889		97 078
19	Követelések	59 889		97 078
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	5 495		1 520
29	Pénzeszközök	5 495		1 520
30	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
31	C. Aktív időbeli elhatárolások	16 695		64 712
32	Aktív időbeli elhatárolások	16 695		64 712
33	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
34	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0		0
35	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	776 623	0	1 143 447

Keltetés: Budapest, 2023. május 26.



 képviselő

MÉRLEG

MNB Lajstromszám: 1221-46


Adószám: 19102038-2-41

Amalfi Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
2022. december 31.

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021	Előző év(ek) módosításai	2022
a	b			
36	E. Saját tőke	774 900	0	1 140 444
37	I. Indulótőke	704 084		746 007
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	704 084		746 007
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0		0
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	70 816		394 437
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	8 787		12 864
42	Értékelési különbözet tartaléka	76 028		361 621
43	Előző évek eredménye	-10 023		-13 999
44	Üzleti év eredménye	-3 976		33 951
45	F. Céltartalékok	0		0
46	G. Kötelezettségek	803		1 872
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	803		1 872
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	920		1 131
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	776 623	0	1 143 447

Keltezés: Budapest, 2023. május 26.


 képviseelő

EREDMÉNYKIMUTATÁS

MNB Lajstromszám: 1221-46

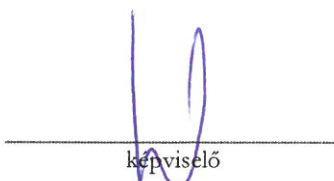
Adószám: 19102038-2-41

Amalfi Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
2022. december 31.

adatok eFt-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	2021	Előző év(ek) módosításai	2022
a	b			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0		0
II.	Egyéb bevételek	1		0
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
IV.	Működési költségek	9 987		13 301
V.	Egyéb ráfordítások	662		765
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	6 672		48 017
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0		0
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	-3 976	0	33 951

Keltezés: Budapest, 2023. május 26.


képviselő

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2022. december 31.

1. Az Amalfi Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása

Az Alap neve

Amalfi Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Az Alap típusa, fajtája

Az Alap Magyarországon a HU0000721998 ISIN azonosítójú „A” sorozatú és HU0000722004 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-591/2018. számú határozata alapján a nyilvántartásba vételt követően 1221-46 lajstromszámon kezdte meg működését.

Az Alap befektetési jegyeinek jegyzése 2018. november 15. – 2019. december 17. 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

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: 2022. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2023. 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 Amalfi 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

Az Alap 2022. december 31-én nem rendelkezett immateriális javakkal. Az Alap szerződést kötött a Lilongwe Property Kft-vel a Budapest II. kerület 11663/35 hrsz. Szalonka út 1. sz. alatti ingatlan megvételére. A szerződés a mérlegkészítés időpontjáig nem vált hatályossá. Az Alapnak az ingatlannal kapcsolatban már felmerültek költségei 22.516 e Ft összegben, amely összegeket a befejezetlen beruházások között tartjuk nyilván.

Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközök alakulása					eFt
Mérlegtétel (e Ft)	Nyitás	Növekedés	Csökkenés	Zárás	
Tartós részesedés - Lilongwe Property Kft.	6 000			6 000	
Tartós részesedés értékelési különbözete	76 028	285 593		361 621	
Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásnak	590 000	-	-	590 000	
Összesen	672 028	285 593	-	957 621	

Forgó eszközök

Készletek

Az Alap 2022. december 31-én nem rendelkezett készletekkel.

Követelések

	e Ft
ÁFA követelés	3.072
Követelés Lilongwe Property Kft-vel szemben fizetett adó miatt	35.965
Követelés Lilongwe Property Kft-vel szemben tőkeleszállítás miatt	58.041
Összesen	97.078

Pénzeszközök

	e Ft
Erste Bank elszámolási betétszámla	1.520

Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között Lilongwe Property Kft.-vel szemben fennálló 64.712 e Ft kapott kamat bevételt tartunk nyilván.

FORRÁSOK**Saját tőke**

Saját tőke alakulása					eFt
<i>Tőkeelem</i>	<i>Nyitás</i>	<i>Növekedés</i>	<i>Csökkenés</i>	<i>Zárás</i>	
I. Indulótőke	704 084	41 923	-	746 007	
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	704 084	41 923	-	746 007	
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-	-	-	-	
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	70 816	319 645	- 3 976	394 437	
Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönböz	8 787	4 077	-	12 864	
Értékelés különbözet tartaléka	76 028	285 593		361 621	
Előző évek eredménye	- 10 023	- 3 976	-	- 13 999	
Üzleti év eredménye	- 3 976	33 951	- 3 976	33 951	
Saját tőke	774 900	361 568	- 3 976	1 140 444	

A mérlegfordulónapon a kibocsátott befektetési jegyek darabszáma 746.007.032 db. A 2022-es év folyamán 41.922.966 db 1 Ft névértékű befektetési jegy került kibocsátásra.

A mérlegben jegyzett, de be nem fizetett tőke, lekötött tartalék nem szerepel. A befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítésének összege fordulónapon 361.621 e Ft.

Céltartalékok

Az alap a tárgyidőszakban nem képzett céltartalékot.

Kötelezettségek

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

Rövid lejáratú kötelezettségek

	e Ft
Szállító	1.651
NAV különadó, MNB felügyeleti díj	221
Összesen	1.872

Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások között tárgyidőszakot terhelő költségek szerepelnek, 580 e Ft könyvvizsgálati, 250 e Ft zárlati díj és 301 e Ft letétkezelői díj, összesen 1.131 e Ft összegben.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Az Alap tárgyévi eredménye 33.951 e Ft nyereség.

Bevételek

Az Alapnak a tárgyévben árbevétele nem volt. Az Alapnak pénzügyi műveletekből bevétele a kapcsolt fél, Lilongwe Property Kft-vel szemben fennálló kölcsönkövetelés kamataiból származik 48.017 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
Számviteli, könyvvizsgálói díjak	2 030
Ügyvédi és közjegyzői díjak	2 710
Letétkezelési díj	1 202
Alapkezelői díj	7 196
Egyéb igénybevett szolgáltatás	122
Bankköltség	41
Összesen	13 301

Az egyéb ráfordításokat MNB felügyeleti díj és különadó tették ki összesen 765 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 2022. december 31-én a számviteli törvény alapján került meghatározásra.

Portfólió jelentés					
adatok Ft-ban					
Tárgynap (T):		2022. december 31.			
Saját tőke:		1 140 444 071			
Egy jegyre jutó NEÉ:		1,528731			
Darabszám:		746 007 032			
adatok Ft-ban					
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg / Érték	%
I/1.	<i>Hitelállomány</i>	<i>Hitelező</i>	<i>Futamidő</i>	0	0,00%
I/2.	<i>Egyéb kötelezettségek</i>			1 872 203	62,34%
	1. Alapkezelői díj miatt			730 453	
	2. Letétkezelői díj miatt				
	3. Ingatlanértékelő díja miatt				
	4. Közzétételi ktg. miatt				
	5. Költségeként elszámolt egyéb tétel miatt			1 141 750	
	6. Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				
I/3.	<i>Céltartalékok</i>			0	0,00%
I/4.	<i>Passzív időbeli elhatárolások</i>			1 131 000	37,66%
	Kötelezettségek összesen			3 003 203	100,00%
II.	ESZKÖZÖK			Összeg / Forgalmi érték	%
II/1.	<i>Folyószámla, készpénz</i>			1 520 385	0,13%
	1. Pénztár				
	2. Bankszámla			1 520 385	
II/2.	<i>Egyéb követelés</i>			97 078 387	8,49%
II/3.	<i>Lekötött bankbetétek</i>	<i>Bank</i>	<i>Futamidő</i>	0	0,00%
	1. Max. 3 hó lekötésű (összes)				
	2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes)				
II/4.	<i>Értékpapírok</i>				
II/5.	<i>Ingatlanok</i>	<i>Típus/cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Beszerzési ár</i>	
	1. Ingatlanok				
	2. Építés alatt álló ingatlanok				
	3. Befejezetlen beruházás			20 556 700	
	4. Beruházásra adott előleg			1 958 798	
II/6.	<i>Befektetett pénzügyi eszközök</i>			957 621 102	83,75%
	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	Lilongwe Property Kft üzletrész		367 621 102	
	2. Tartósan adott kölcsönök			590 000 000	
II/7.	<i>Aktív időbeli elhatárolások</i>			64 711 902	5,66%
	Eszközök összesen			1 143 447 274	100,00%

6. Cash Flow kimutatás

2022. december 31. Cash Flow kimutatás				
Tételszám	Tétel megnevezése		2021	2022
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)		-9 531	-49 975
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	+/-	-3 976	33 951
2.	Elszámolt amortizáció	+	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+/-	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	+/-	-47 294	285 593
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	+/-	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	+/-	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	+/-	0	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	+/-	47 294	-285 593
9.	Forgóeszközök állományváltozása	+/-	-58 710	-37 189
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+/-	262	1 069
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+/-	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	+/-	-6 672	-48 017
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	+/-	-435	211
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		-22 516	0
14.	Ingatlanok beszerzése	-	-22 516	0
15.	Ingatlanok eladása	+	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	+	0	0
17.	Értékpapír beszerzése	-	0	0
18.	Értékpapírok eladása, beváltása	+	0	0
19.	Kapott hozamok	+	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 20-26. sorok)		24 000	46 000
20.	Befektetési jegy kibocsátás	+	24 000	46 000
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	-	0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	0	0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele	+	0	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	0	0
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamatok	-	0	0
27.	Egyéb	+/-		
IV.	Pénzeszközök változása	+/-	-8 047	-3 975

7. Elemzések

Mérleg

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021	2022	Változás abszolút értékben
a	b			
1	A. Befektetett eszközök	694 544	980 137	285 593
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	22 516	22 516	0
3	Ingatlanok	0	0	0
4	Ingatlanok értékelési különbözete	0	0	0
5	Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
6	Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
7	Beruházások	20 557	20 557	0
8	Beruházásokra adott előlegek	1 959	1 959	0
9	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	672 028	957 621	285 593
10	Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
11	Tartós részesedés	6 000	6 000	0
12	Tartós részesedés értékelési különbözete	76 028	361 621	285 593
13	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	590 000	590 000	0
14	B. Forgóeszközök	65 384	98 598	33 214
15	I. KÉSZLETEK	0	0	0
16	Ingatlankészletek	0	0	0
17	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
18	II. KÖVETELÉSEK	59 889	97 078	37 189
19	Követelések	59 889	97 078	37 189
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	5 495	1 520	-3 975
29	Pénzeszközök	5 495	1 520	-3 975
30	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
31	C. Aktív időbeli elhatárolások	16 695	64 712	48 017
32	Aktív időbeli elhatárolások	16 695	64 712	48 017
33	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
34	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
35	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	776 623	1 143 447	366 824

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)				
adatok eFt-ban				
Sor-szám	A tétel megnevezése	2021	2022	Változás abszolút értékben
a	b			
36	E. Saját tőke	774 900	1 140 444	365 544
37	I. Indulótőke	704 084	746 007	41 923
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	704 084	746 007	41 923
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	70 816	394 437	323 621
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	8 787	12 864	4 077
42	Értékelési különbözet tartaléka	76 028	361 621	285 593
43	Előző évek eredménye	-10 023	-13 999	-3 976
44	Üzleti év eredménye	-3 976	33 951	37 927
45	F. Céltartalékok	0	0	0
46	G. Kötelezettségek	803	1 872	1 069
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	803	1 872	1 069
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	920	1 131	211
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	776 623	1 143 447	366 824

Eredménykimutatás

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)				
adatok eFt-ban				
Sor-szám	A tétel megnevezése	2021	2022	Változás abszolút értékben
a	b			
36	E. Saját tőke	774 900	1 140 444	365 544
37	I. Indulótőke	704 084	746 007	41 923
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	704 084	746 007	41 923
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	70 816	394 437	323 621
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	8 787	12 864	4 077
42	Értékelési különbözet tartaléka	76 028	361 621	285 593
43	Előző évek eredménye	-10 023	-13 999	-3 976
44	Üzleti év eredménye	-3 976	33 951	37 927
45	F. Céltartalékok	0	0	0
46	G. Kötelezettségek	803	1 872	1 069
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	803	1 872	1 069
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	920	1 131	211
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	776 623	1 143 447	366 824

8. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezés	Számítás módja	Érték	adatok e Ft-ban Arány 2022.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke	1 140 444	99,74%
	források	1 143 447	
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás	3 003	0,26%
	források	1 143 447	
Likviditás	forgóeszközök	98 598	5266,99%
	rövid lejáratú közelettség	1 872	
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény	33 951	2,98%
	saját tőke	1 140 444	
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény	33 951	70,71%
	bevételek	48 017	

9. Egyéb kiegészítés

Felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően a jelen nyilatkozatunk kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezett ukrán-országi katonai konfliktus 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, 2023.05.26.

AMALFI Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Amalfi Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

1034 Budapest, Tímár u. 20. V.

Éves üzleti jelentés

2022. december 31.

1. Alapadatok

Az Amalfi Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2018.12.17-én került nyilvántartásba vételre a MNB által, 1221-46 lajstromszámon. Az Alap működési formája zártkörű, nyílt végű ingatlanalap.

Az Alapban két sorozat befektetési jegy került lejegyzésre.

Az Alap négy befektetővel jött létre, általuk lejegyzésre került az Alap nyilvántartásba vételéhez szükséges minimum jegyzett tőke. 2022. december 31-én az Alap jegyzett tőkéjének névértéke: 746.007.032 Ft.

Az Alap kezelője a Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt., a letétkezelő és forgalmazó az ERSTE BANK HUNGARY Zrt., a bejelentett ingatlanértébecslő az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft., valamint az EURO-IMMO EXPERT Ingatlanértékelő és Szolgáltató Kft., 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 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 2022. évben a GDP volumen 4,6 % -kal növekedett az előző évhez viszonyítva. 2022 év első felét jellemző reálgazdasági bővülést követően a GDP bővülési üteme jelentősen mérséklődött.

Az építőipari termelés év végére már közel 4,3%-os csökkenést mutatott, miközben az építőipari termelő árak a 2022.-es év végére 24%-kal voltak magasabbak az egy évvel korábbinál.

Az infláció az év során folyamatosan emelkedve 2022 decemberében éves szinten 14,5%-ot ért el.

Az évben egyre magasabb kamatkörnyezettel kellett számolni, a jegybanki alapkamat elérte a 13 %-ot.

A jelentősen megemelkedett energiaárak az ingatlan üzemeltetés, bérlői működés és az építőanyagáron keresztül az ingatlanbefektetésterületén jelentős költségemelkedést okoztak. A fenntartási költségek jelentősen emelkedtek.

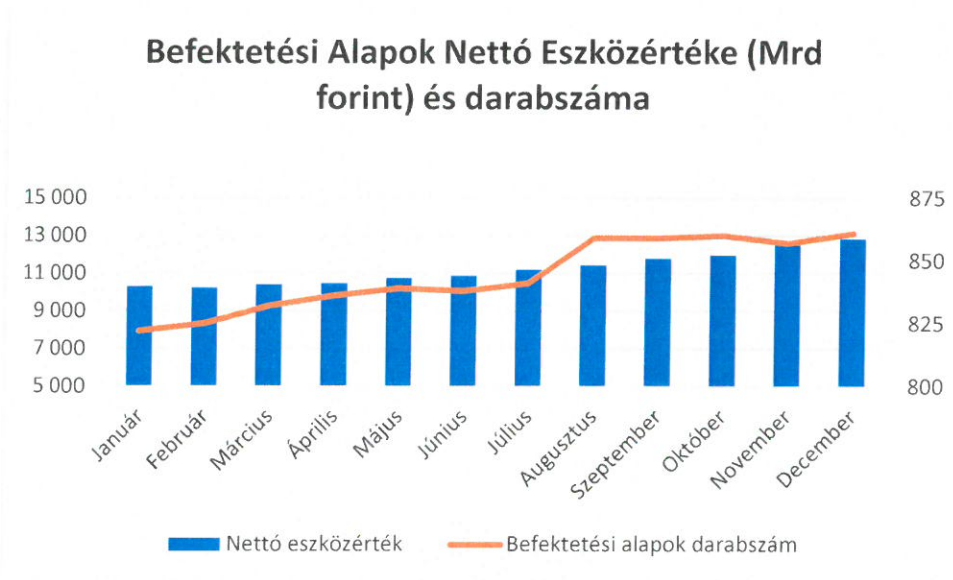
Az építőanyagárak emelkedése és az építőanyagok elérhetősége a fejlesztéssel kapcsolatos bizonytalanságokat is növelte. A drágulás mértéke több építőanyag csoport esetén is elérte az 50 százalékot.

A szigorodó monetáris környezetben a hitelkamatok emelkedtek, és az emelkedő finanszírozási költségek, a magas kivitelezési és szállítási költségek az ingatlanfejlesztések, valamint az ingatlanbefektetések jövedelmezőségét és megtérülését csökkentették.

A magántőke bevonás folytatódott, de lassuló tendenciát mutat. A gazdasági nehézségek a magántőkealapok forrásgyűjtési lehetőségeit is nehezíti. A magas inflációs környezetben a magántőkealapok kockázata és hozamcéljai kevésbé vonzóak a befektetők számára.

3.1 Befektetési alapok piaca¹

A magyarországi befektetési alapok összesített nettó eszközértéke 10 429 Mrd forintról 13 457 Mrd forintra duzzadt december végére, amely mintegy 30 %-os állománynövekedést és 50-nél több kezelt alapot jelent az egy évvel korábbinál.

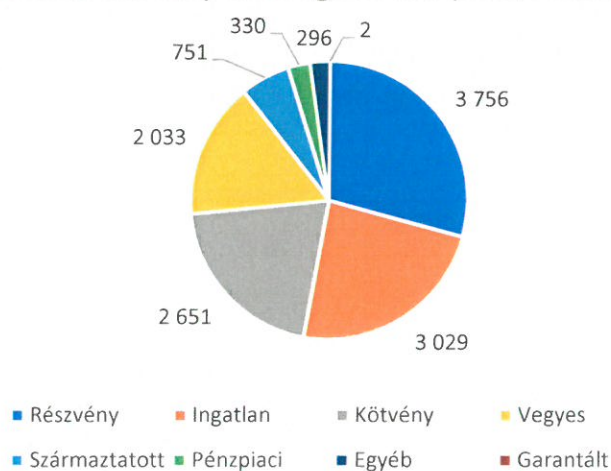


A befektetési eszközök állományváltozására az év elején az eszközök árváltozása hatott negatívan leginkább. Egyéb tényezők közül az inflációs környezetet, illetve a magasabb kamatkörnyezetet érdemes kiemelni.

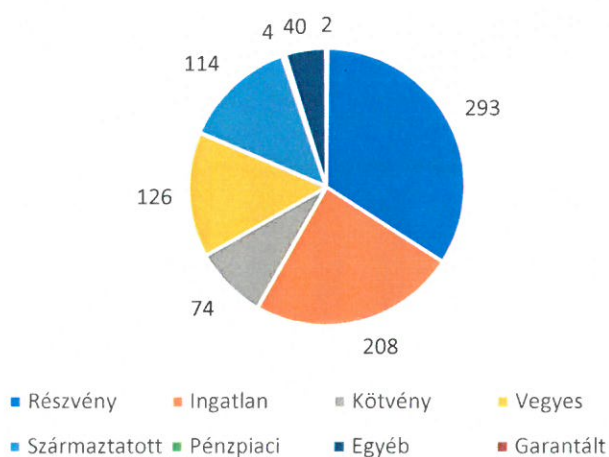
¹ Adatok forrása: MNB, https://staifs.mnb.hu/reports/powerbi/staifs/BefAlapok_HU?rs:embed=true

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

Befektetési alapok megoszlása (NEÉ/Mrd HUF)

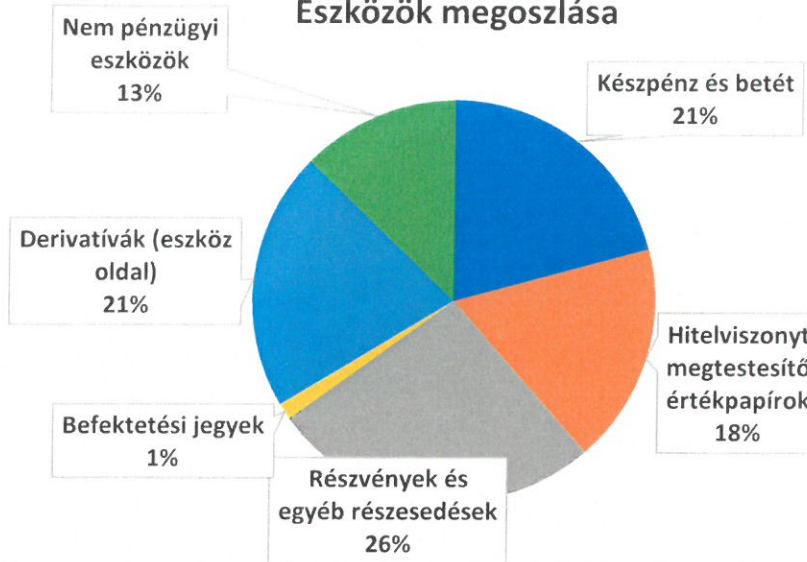


Befektetési alapok megoszlása (darab)



Az alapok vagyonszerkezetében szignifikáns elmozdulások történtek. Az ingatlanalapoknál az egy évvel korábbihoz képest a befektetési jegyek és az ingatlanok értéke emelkedett a többi eszköz kategóriához képest.

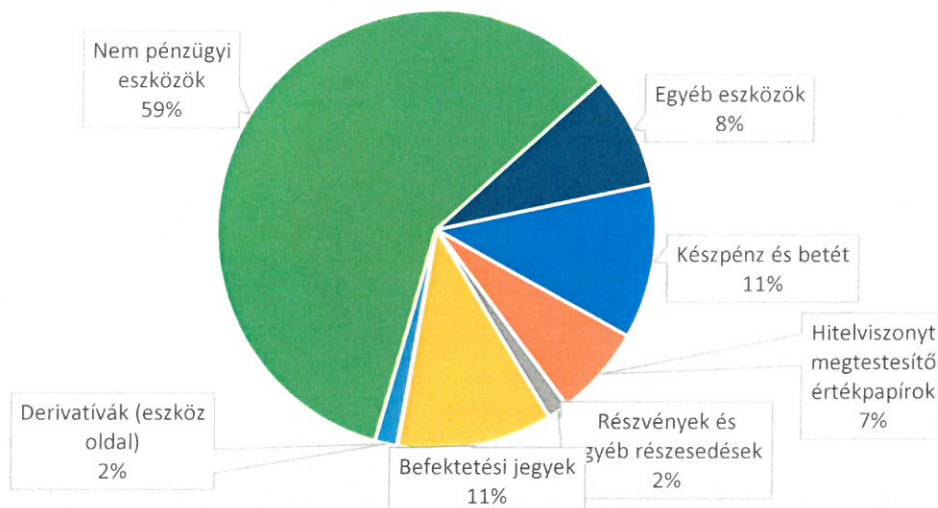
Eszközök megoszlása



Eszközök értéke



Eszközök megoszlása ingatlanalapoknál



4. Az Alap tevékenysége, gazdálkodása

4.1 2022. jelentősebb működési eseményei

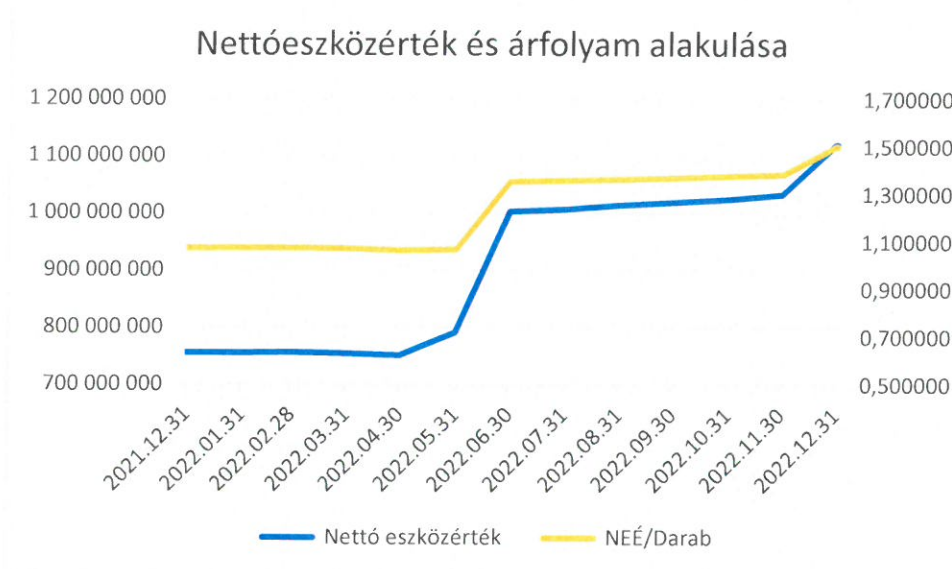
Az Alap tevékenységén az előző időszakhoz képest nem történtek jelentős változások. Az Alap eszközértékének döntő hányadát továbbra is a Lilongwe Kft. részesedése és a kapcsolódó fejlesztési ingatlanok teszik ki.

4.2 Az Alap teljesítménye

A december 31-i beszámolóban kimutatott saját tőke adatai alapján a nettó eszközérték: 1.120.940.059 Ft. Az egy jegyre jutó nettó eszközérték: "A" sorozat (HU0000721998) 1,415252 Ft, "B" sorozat (HU0000722004): 7,930431Ft.

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

A 2022. december 16-án a Lilongwe Property Korlátolt Felelősségű Társaság piaci értéke 367.621.102 Ft.



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

2023-ben terveink szerint az Apáthy–Lipót beruházás új engedélyezési tervei készülnek el, a KÉSZ módosítását követően.

4.5 A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

Nem volt.

4.6 A visszavásárolt saját részvények, saját üzletrészek megszerzésére vonatkozó adatok

2022. évben nem történt visszaváltás.

4.7 Kockázatkezelés

Az Alap befektetési politikájának meghatározásakor kiemelt hangsúly esett a konzervatív befektetési döntések meghozatalára. A 2014. évi XVI. törvény és a 78/2014 (III.14) számú kormányrendelet alapján meghatározottak szerint eljárva és a belső szabályzatának megfelelő befektetési döntéseket hoz és monitorálja tevékenységével kapcsolatos kockázati kérdéseket. Az Alap kezelését végző Alapkezelő rendelkezik rendszeresen felülvizsgált kockázatkezelési szabállyal.

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

Alap működését kibocsátásokkal fedezi a projekt kezdeti időszaka alatt. Az Alap részletes pénzügyi-finanszírozási helyzetképét a Kiegészítő melléklet tartalmazza.

4.9 Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

Az Alap szabad pénzügyi eszközeit bankbetétben tartotta. Az Alap vagyoni és jövedelmezőségi helyzetét a Kiegészítő melléklet részletezi.

4.10 Kutatás-fejlesztés

Az Alap nem folytat K+F tevékenységet.

4.11 Környezetvédelem

Az Alap nem rendelkezik környezetvédelmi és fenntarthatósági tervvel, számára ez nem kötelező, de tevékenysége során a gyakorlatban hangsúlyt kap a környezettudatosság.

4.12 Foglalkoztatáspolitiká

Az Alap nem foglalkoztat munkavállalókat.

Budapest, 2023. 05. 26.



CAPSTONE Befektetési Alapkezelő