

**MNB Lajstromszám:
1221-53**

**Adószáma:
19166380-2-41**

ELBA
Ingyatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
1034 Budapest Tímár utca 20. V.em.

ÉVES BESZÁMOLÓ

FORDULÓNAP: 2022. DECEMBER 31.

Keltezés: Budapest, 2022. május 26.


ELBA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Teljességi Nyilatkozat

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az ELBA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére!

Vélemény

Elvégeztük az ELBA 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 1.544.176 E Ft, az üzleti év (tárgyévi) eredménye -53.511 E Ft (veszteség) -, 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 ELBA 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 beszámolónak 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 közvégtelgye 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 **ELBA 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 törvénytelen ségek, szabálytalanságok és hibák ellen.
3. Meggyőződésünk, hogy a pénzügyi kimutatások összeállítása során alkalmazott vállalkozás folytatásának elve helytálló, mert nem azonosítottunk olyan eseményeket vagy feltételeket, amelyek együttesen, vagy önállóan jelentős kockázatot hordoznának, vagy bizonytalanságot jelentenének a vállalkozás folytatására tekintettel. Ezen meggyőződésünket a mérleg fordulónapjától számított 12 hónap időtartamig fenntartjuk.
4. A számviteli becslések számítása során az figyelembe vett jelentős feltételezéseket ésszerűnek tartjuk és ezeket következetesen alkalmaztuk.
5. Minden olyan, a pénzügyi kimutatások fordulónapját követő esemény módosításra, vagy közzétételre került, amelyre a beszámolási keretelvek módosítást vagy közzétételt írnak elő.
6. A pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletben leírtakon kívül nincsenek olyan mérlegzárás utáni események, amelyek módosításokat vagy kiemelést tennének szükségessé a pénzügyi kimutatásokban. Megerősítjük, hogy szakmai terveink, értékeléseink tartalmuk és formájuk szerint azonosak a pénzügyi kimutatásokban rögzítettekkel.
7. A pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletben, illetve részét nem képező üzleti jelentésben szereplő számviteli információ megfelel a pénzügyi kimutatásokban foglaltaknak.

Eszközök és kötelezettségek

1. A következőket megfelelő módon könyveltük le, és amennyiben szükséges, megfelelő módon tüntettük fel a pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletében:
 - a. 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 pozíciónk 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 elvekkel 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 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 egyszerű 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. 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.
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 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.

Egyéb

1. Tisztában vagyunk a 2017. évi LIII. a pénzmosás és a nemzetközi terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről szóló törvény előírásaival, annak szabályait, értelmezését ismerjük. A rendelkezésekre 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.

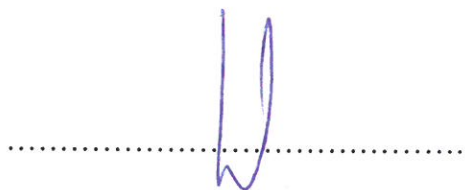
..... 

EGYEZŐSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, mint a **ELBA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** számviteli rendjéért felelős vezetője nyilatkozom, hogy a Számvitelről szóló 2000 évi C. tv. 46. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az Alap gondoskodott a nyilvántartások és a valós helyzet egyeztetéséről.

Ezt a nyilatkozatot a könyvvizsgálat során végzett szűrőpróbaszerű ellenőrzések kiegészítéseként a könyvvizsgáló felszólítására tettem.

Budapest, 2023.05.26.



MÉRLEG

MNB Lajstromszám: 1221-53

Adószám: 19166380-2-41


Elba 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	1 400 000		1 430 000
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 400 000		1 430 000
3	Ingatlanok	1 588 742		1 612 426
4	Ingatlanok értékelési különbözete	-188 742		-182 426
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	155 446		113 564
15	I. KÉSZLETEK	0		0
16	Ingatlankészletek	0		0
17	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0		0
18	II. KÖVETELÉSEK	60 206		56 276
19	Követelések	60 206		56 276
20	Követelések értékesítése	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	95 240		57 288
29	Pénzeszközök	95 240		57 288
30	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
31	C. Aktív időbeli elhatárolások	615		612
32	Aktív időbeli elhatárolások	615		612
33	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
34	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0		0
35	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 556 061		1 544 176

Keltetés: Budapest, 2022. május 26.

PH.



képviselő

MÉRLEG

MNB Lajstromszám: 1221-53

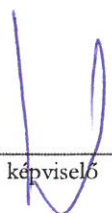
Adószám: 19166380-2-41

Elba 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	663 385		731 191
37	I. Indulótőke	1 042 078		1 190 336
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 527 078		1 675 336
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-485 000		-485 000
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-378 693		-459 145
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-131 076		-164 333
42	Értékelési különbség tartaléka	-188 742		-182 426
43	Előző évek eredménye	-29 302		-58 875
44	Üzleti év eredménye	-29 573		-53 511
45	F. Céltartalékok	0		0
46	G. Kötelezettségek	892 176		808 550
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	593 333		553 537
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	298 843		255 013
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	500		4 435
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 556 061		1 544 176

Keltezés: Budapest, 2022. május 26.



 képviselő

EREDMÉNYKIMUTATÁS

MNB Lajstromszám: 1221-53


Adószám: 19166380-2-41

Elba 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	90 624		133 195
II.	Egyéb bevételek	22		34
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
IV.	Működési költségek	63 603		82 033
V.	Egyéb ráfordítások	27 355		27 603
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	1 260		596
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	30 521		77 700
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	-29 573		-53 511

Keltezés: Budapest, 2022. május 26.



 képviselő

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2022. december 31.

1. Az Elba Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása

Az Alap neve

Elba Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Az Alap típusa, fajtája

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

Az Alap futamideje

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

Felügyeleti nyilvántartásba vétel

Az Alap az MNB H-KE-III-486/2019. számú határozata alapján a nyilvántartásba vételt követően 1221-54 lajstromszámon kezdte meg működését.

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

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

Befektetési jegyek előállítás

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

Az Alapkezelő

Capstone Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

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 mindenkorai kezelési szabályzatban foglalt értékelési szabályok szerint értékeljük.

Éven túli lejáratra lekötött betét: a mérlegben a befektetett eszközök között, bekerülési értéken kerül kimutatásra.

Követelések: bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

Értékpapírok: a mérleg fordulónapján érvényes piaci értéken kerülnek a mérlegbe, külön soron feltüntetve ezen eszközök beszerzési értékét és az értékelési különbözet összegét. Az Alap portfóliójában szereplő értékpapír készlet elszámolásánál, értékelésénél a FIFO módszert alkalmazzuk.

Pénzeszközök: látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben tartott likvid eszközök értékét mutatjuk ki, a banki számlakivonatokkal egyező értékben.

Aktív időbeli elhatárolások: bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

Kötelezettségek: könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

Passzív időbeli elhatárolások: könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

Beszámoló választott formája és típusa

Az Elba Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap a tárgyidőszakra éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja: Összköltség eljárás.

Az Alap a mérleget A változatban állította össze.

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

3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

ESZKÖZÖK

Befektetett eszközök

Immateriális javak, tárgyi eszközök

2022. december 31-én a tárgyi eszközök között szereplő ingatlan adatai: ipari ingatlan és utak 1183 Budapest Gyömrői út 89. szám. Piaci értéke 1.430.00 e Ft, mely érték -182.426 e Ft értékhelyesbítést tartalmaz. Az ingatlan értékesítésre kerül, a vevő az előleget megfizette.

Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközökkel az Alap nem rendelkezik.

Forgó eszközök

Készletek

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

Követelések

	e Ft
Vevő követelés	7.341
ÁFA követelés	48.289
Túlfizetett szállító	646
Összesen	56.276

Pénzeszközök

Az Alap 2022. december 31-én összesen 57.288 e Ft pénzeszközzel rendelkezett.

Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások 612 e Ft összegben tárgyévben kifizetett 2022-es évre vonatkozó biztosítási díjat tartalmaznak.

FORRÁSOK**Saját tőke**

Saját tőke alakulása				
				eFt
<i>Tőkeelem</i>	<i>Nyitás</i>	<i>Növekedés</i>	<i>Csökkenés</i>	<i>Zárás</i>
I. Indulótőke	1 042 078	148 258	-	1 190 336
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 527 078	148 258		1 675 336
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	- 485 000			- 485 000
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	- 378 693	- 76 768	3 684	- 459 145
Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönböz	- 132 958		33 257	- 166 215
Értékelés különbözet tartaléka	- 188 742	6 316		- 182 426
Előző évek eredménye	- 29 302	- 29 573		- 58 875
Üzleti év eredménye	- 29 573	- 53 511	- 29 573	- 53 511
Saját tőke	663 385	71 490	3 684	731 191

A mérlegfordulónapon a kibocsátott befektetési jegyek darabszáma 1.190.335.678 db. A 2022-as év folyamán a befektetők 148.257.588 db 1 Ft névértékű befektetési jegyet jegyeztek le, visszaváltás nem történt.

A mérlegben jegyzett, de be nem fizetett tőke, lekötött tartalék nem szerepel. A befektetett eszközök között szereplő ingatlan értékhelyesbítésének összege fordulónapon -182.426 e Ft.

Céltartalékok

Az alap a tárgyidőszakban nem képzett céltartalékot.

Kötelezettségek

A mérlegben olyan kötelezettség, amelynek futamideje több mint öt év, ingatlan beruházáshoz kapcsolódó hitel. Fordulónapon 638.697 e Ft tartozás állt fenn a bank felé. A hitel lejáratára 2030. május 31. A hitelt a kamatkörnyezetváltozása miatt HUF alapról kiváltották EUR alapúra. A hitel fedezete az Alap eszközei között szereplő ingatlan, jogon és követelésen alapított zálogjog és óvadék.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek között tartjuk nyilván a beruházási hitel éven túli törlesztő részletét 553.537 e Ft összegben.

Rövid lejáratú kötelezettségek

	e Ft
Szállító	33.848
NAV különadó, MNB felügyeleti díj	177
Bérlői óvadék	825
Hiteltörlesztés éven belül	85.159
Ingatlan vételár foglaló	135.000
Negatív bankegyenleg	4
Összesen	255.013

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

Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások között tárgyidőszakot terhelő költségek szerepelnek könyvelési és könyvvizsgálati díj 750 e Ft összegben.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Az Alap tárgyévi eredménye 53.511 e Ft veszteség.

Bevételek

Az Alapnak tárgyévi bevétele ingatlan bérbeadásból származott 133.195 e Ft összegben, az egyéb bevétel összege 34 e Ft. A pénzügyi műveletek bevétele között 596 e Ft kamatbevételt számoltunk el.

A tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek nem voltak.

Költségek és ráfordítások

Az Alap működési költségei a következőképpen alakultak.

	e Ft
Megnevezés	Összeg
Bérleti díjak	720
Közüzemi díjak	16 886
Karbantartási költségek	1 657
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	11 344
Ingatlankezeléssel kapcsolatos költségek	37 336
Alapkezelői díj	7 000
Számviteli, könyvvizsgálói díjak	2 150
Letétkezelési díj	1 297
Jogi szolgáltatás, közjegyző	1 869
Bank költség	272
Biztosítási díjak	1 502
Összesen	82 033

Az egyéb ráfordítások között szerepel 26.766 e Ft építményadó, 308 e Ft MNB felügyeleti díj, 438 e Ft NAV különadó, 73 e Ft késedelmi kamat és 18 e Ft egyéb tétel, összesen 27.603 e Ft összegben. A pénzügyi műveletek ráfordításai 37.458 e Ft kamatráfordítást és 40.242 e Ft átváltáskori, értékelési árfolyamvesztéséget tartalmaznak.

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:	731 190 833				
Egy jegyre jutó NEÉ:	0,614273				
Darabszám:	1 190 335 678				
adatok Ft-ban					
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg / Érték	%
I/1.	Hitelállomány	Hitelező	Futamidő	638 696 788	78,56%
	Egyéb hitel	Takarékbank	2030.05.31	638 696 788	
I/2.	Egyéb kötelezettségek			169 853 809	20,89%
	1. Alapkezelői díj miatt				
	2. Letétkezelői díj miatt				
	3. Ingatlanértékelő díja miatt				
	4. Közzétételi ktg. miatt				
	5. Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			34 028 906	
	6. Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			135 824 903	
I/3.	Céltartalékok			0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			4 434 859	0,55%
	Kötelezettségek összesen			812 985 456	100,00%
II.	ESZKÖZÖK			Összeg / Forgalmi érték	%
II/1.	Folyószámla, készpénz		EUR	57 287 840	3,71%
	1. Pénztár				
	2. Bankszámla			57 287 840	
	Bankszámla 1.			17 026	
	Bankszámla 2.			4 474 145	
	Bankszámla 3.			1 303 991	
	Bankszámla 4.			824 903	
	Bankszámla 5.		26 590,32	10 642 775	
	Bankszámla 6.		100 000,00	40 025 000	
	Bankszámla 7.				
II/2.	Egyéb követelés			56 276 360	3,64%
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.	Beszerzési ár	1 430 000 000
	Tárgyi eszközök				92,61%
	1. Ingatlanok	1183 Budapest Gyömrői út 85-89.	154444/1	1 612 425 752	1 430 000 000
	2. Építés alatt álló ingatlanok				
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások			612 089	0,04%
	Eszközök összesen			1 544 176 289	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)		-74 426	-152 231
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	+/-	-90 937	-149 248
2.	Elszámolt amortizáció	+	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+/-	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	+/-	-232 355	6 316
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	+/-	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	+/-	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	+/-	1 260	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása (beszerzés és értékesítés nélkül)	+/-	232 355	-6 316
9.	Forgóeszközök állományváltozása	+/-	-14 170	3 930
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+/-	116 469	28 945
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+/-	-80 709	-39 796
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	+/-	-597	3
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	+/-	-5 742	3 935
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		-50 537	109 512
14.	Ingatlanok beszerzése	-	-141 161	-23 683
15.	Ingatlanok eladása	+		
16.	Befolyt bérleti díjak	+	90 624	133 195
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)		172 480	4 767
20.	Befektetési jegy kibocsátás	+	283 000	115 001
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	-		
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	0	0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele	+	0	657 556
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	-80 000	-730 332
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamatok	-	-30 520	-37 458
IV.	Pénzeszközök változása	+/-	47 517	-37 952

7. Elemzések

Mérleg

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)				
adatok eFt-ban				
Sor-szám	A tétel megnevezése	2021	2022	Változás abszolút értékben
a	b			
1	A. Befektetett eszközök	1 400 000	1 430 000	30 000
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 400 000	1 430 000	30 000
3	Ingatlanok	1 588 742	1 612 426	23 684
4	Ingatlanok értékelési különbözete	-188 742	-182 426	6 316
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	155 446	113 564	-41 882
15	I. KÉSZLETEK	0	0	0
16	Ingatlankészletek	0	0	0
17	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
18	II. KÖVETELÉSEK	60 206	56 276	-3 930
19	Követelések	60 206	56 276	-3 930
20	Követelések értékvesztése	0	0	0
21	Külföldi pénzügyi eszközök 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	95 240	57 288	-37 952
29	Pénzeszközök	95 240	57 288	-37 952
30	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
31	C. Aktív időbeli elhatárolások	615	612	-3
32	Aktív időbeli elhatárolások	615	612	-3
33	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
34	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
35	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 556 061	1 544 176	-11 885

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021	2022	Változás abszolút értékben
a	b			
36	E. Saját tőke	663 385	731 191	67 806
37	I. Indulótőke	1 042 078	1 190 336	148 258
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 527 078	1 675 336	148 258
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-485 000	-485 000	0
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-378 693	-459 145	-80 452
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-131 076	-164 333	-33 257
42	Értékelési különbözet tartaléka	-188 742	-182 426	6 316
43	Előző évek eredménye	-29 302	-58 875	-29 573
44	Üzleti év eredménye	-29 573	-53 511	-23 938
45	F. Céltartalékok	0	0	0
46	G. Kötelezettségek	892 176	808 550	-83 626
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	593 333	553 537	-39 796
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	298 843	255 013	-43 830
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	500	4 435	3 935
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 556 061	1 544 176	-11 885

Eredménykimutatás

Tétel-szám	A tétel megnevezése	2021	2022	Változás abszolút értékben
a	b			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	90 624	133 195	42 571
II.	Egyéb bevételek	22	34	12
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
IV.	Működési költségek	63 603	82 033	18 430
V.	Egyéb ráfordítások	27 355	27 603	248
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	1 260	596	-664
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	30 521	77 700	47 179
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	-29 573	-53 511	-23 938

8. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezés	Számítás módja	Érték	adatok e Ft-ban Arány 2022.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke	731 191	47,35%
	források	1 544 176	
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás	812 985	52,65%
	források	1 544 176	
Likviditás	forgóeszközök	113 564	44,53%
	rövid lejáratú kötelezettség	255 013	
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény	-53 511	-7,32%
	saját tőke	731 191	
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény	-53 511	-39,99%
	bevételek	133 825	

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. május 26.

ELBA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Elba Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

1034 Budapest, Tímár u. 20. V.

Éves üzleti jelentés

2022. december 31.

1. Alapadatok

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

Az Alapban két sorozat befektetési jegy került lejegyzésre.

Az Alap 2019.08.08-án két befektetővel jött létre, általuk lejegyzésre került az Alap nyilvántartásba vételéhez szükséges minimum jegyzett tőke. 2022. december 31-én az Alap jegyzett tőkéjének névértéke: 1.190.335.678 Ft.

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

2. Alap befektetési politikája

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

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

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

3. Piacelemzés

A 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.

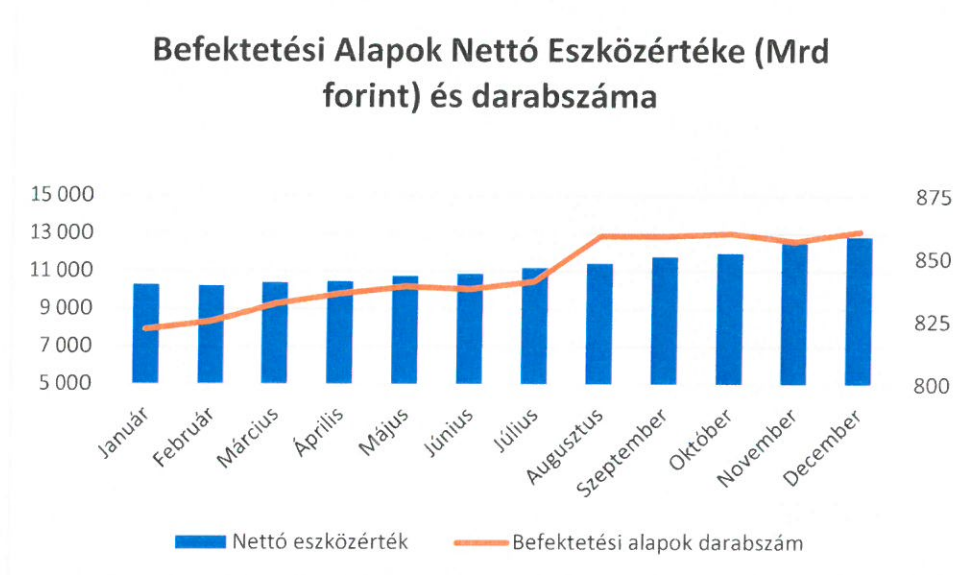
Az építőanyagárak emelkedése és az építőanyagok elérhetősége a fejlesztéssel kapcsolatos bizonytalanságokat is növelte. A drágulás mértéke több építőanyag csoport esetén is elérte az 50 százalékot.

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.

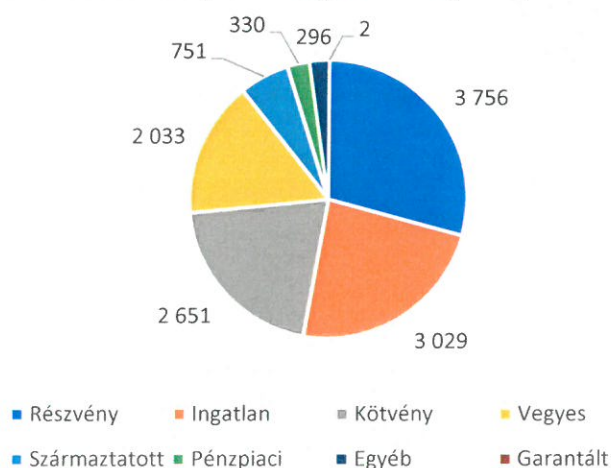


A befektetési eszközök állományváltozására az év elején az eszközök árváltozása hatott negatívan leginkább. Egyéb tényezők közül az inflációs környezetet, illetve a magasabb kamatkörnyezetet érdemes kiemelni.

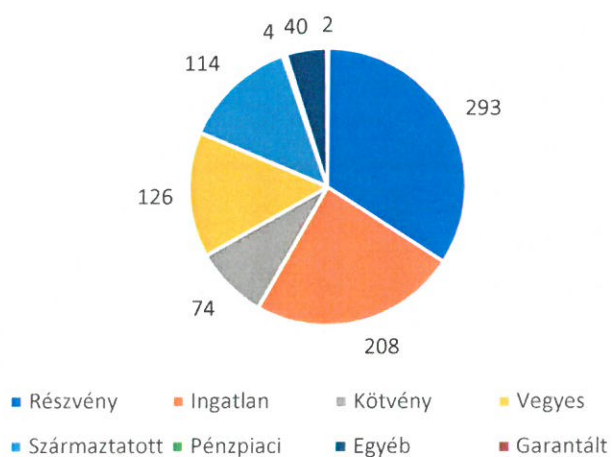
¹ Adatok forrása: MNB, https://staifs.mnb.hu/reports/powerbi/sta_ifs/BefAlapok_HU?rs:embed=true

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

Befektetési alapok megoszlása (NEÉ/Mrd HUF)

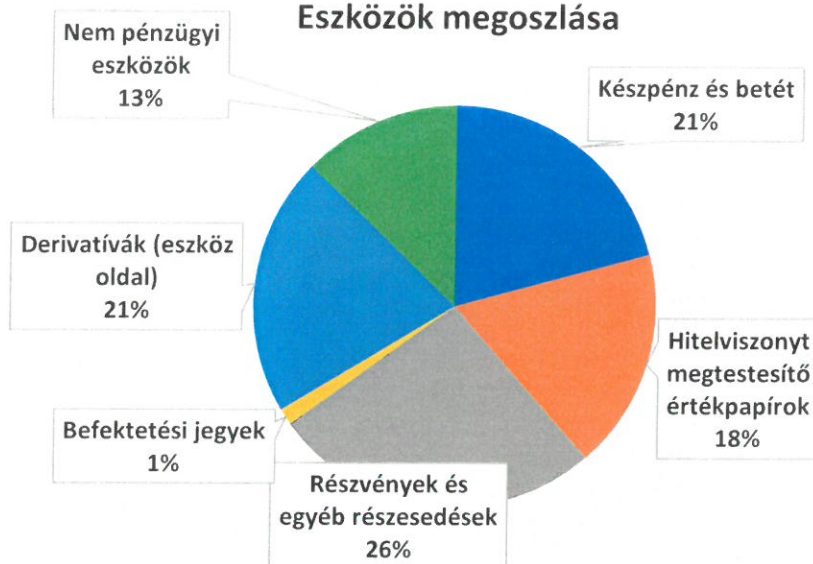


Befektetési alapok megoszlása (darab)

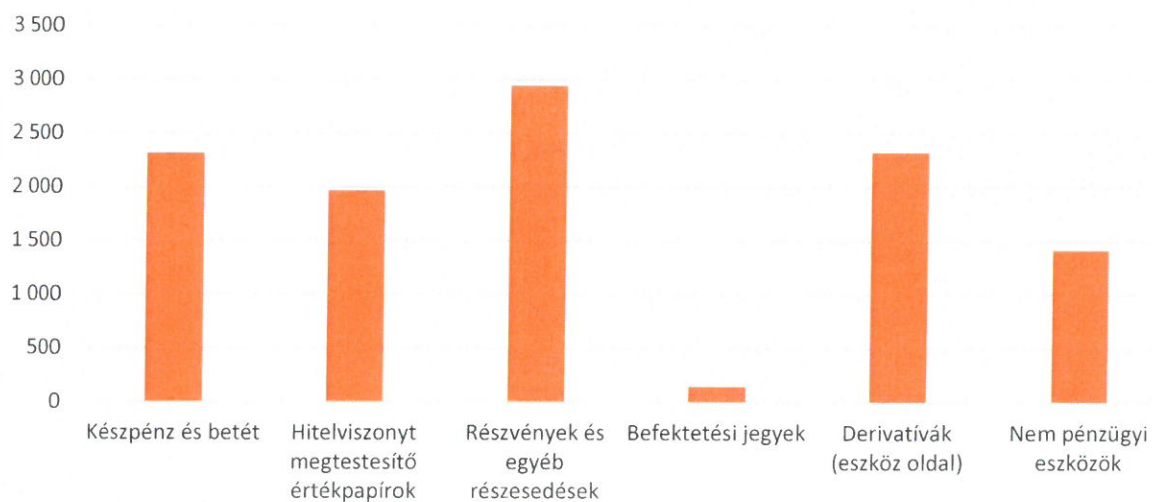


Az alapok vagyon szerkezetében szignifikáns elmozdulások történtek. Az ingatlanalapoknál az egy évvel korábbihoz képest a befektetési jegyek és az ingatlanok értéke emelkedett a többi eszköz kategóriához képest.

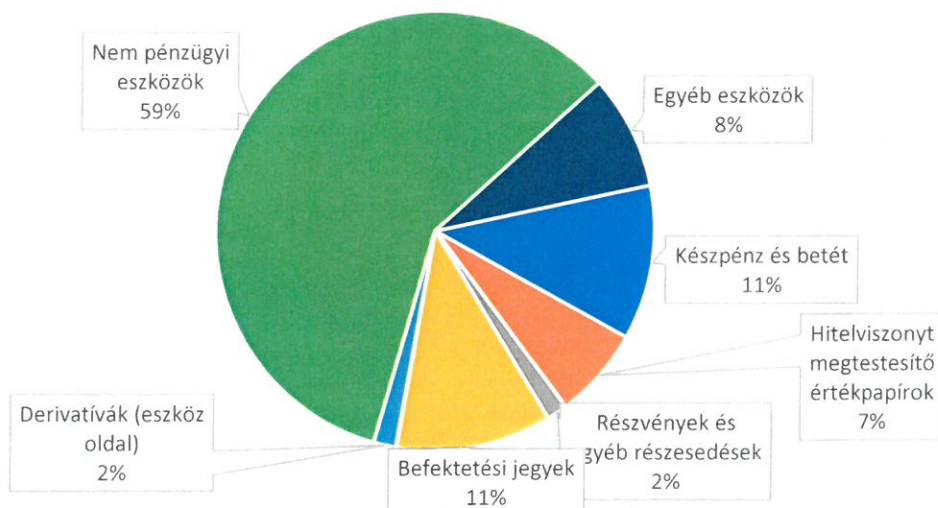
Eszközök megoszlása



Eszközök értéke



Eszközök megoszlása ingatlanalapoknál



4. Az Alap tevékenysége, gazdálkodása

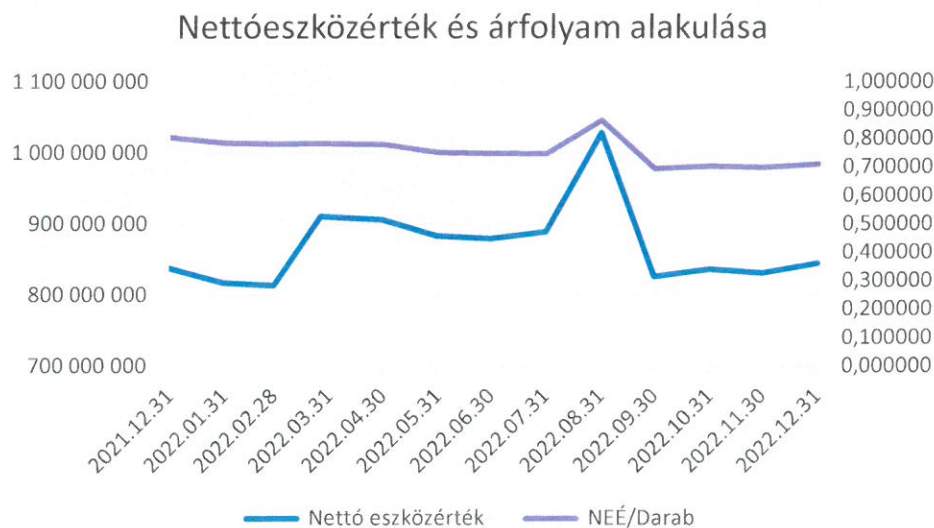
4.1 2022. jelentősebb működési eseményei

Az Alap *tevékenységében* az előző időszakhoz képest nem történtek jelentős változások. Az Alap eszközértékének döntő hányadát kitevő Csömöri úti iroda és raktárház értékesítésére megállapodást kötött szeptemberben az Alap.

4.2 Az Alap teljesítménye

A december 31-i beszámolóban kimutatott saját tőke adatai alapján a nettó eszközérték: 844.063.409 Forint. Az egy jegyre jutó nettó eszközérték: "A" sorozat (HU0000723028): 0,709097Ft, "B" sorozat (HU0000723036): 0,709097 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

Nincs tervbe véve az eszközportfólió átalakítása.

4.5 A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

2023. májusában lezárult az ingatlan értékesítése.

4.6 A visszavásárolt saját részvények, saját üzletrészek megszerzésére vonatkozó adatok

2022. évben nem történt saját befektetési jegy visszavásárlás.

4.7 Kockázatkezelés

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

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

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

4.9 Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

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

4.10 Kutatás-fejlesztés

Az Alap nem folytat K+F tevékenységet.

4.11 Környezetvédelem

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

4.12 Foglalkoztatáspolitikai

Az Alap nem foglalkoztat munkavállalókat.

Budapest, 2023. 05. 26.

Lajstromszám: 1221-53

CAPSTONE Befektetési Alapkezelő

Adószám: 19166380-2-41