

**MNB Lajstromszám:
1221-43**

**Adószáma:
19089092-2-41**

**S51
Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

1034 Budapest Tímár utca 20. V.em.

ÉVES BESZÁMOLÓ

FORDULÓNAP: 2022. DECEMBER 31.

Keltezés: Budapest, 2023. május 26.

S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Teljességi Nyilatkozat

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére!

Vélemény

Elvégeztük az S51 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 8.873.138 E Ft, az üzleti év (tárgyévi) eredménye -105.343 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 S51 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 lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen 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 felelős 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 Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói 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 hívunk 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 **S51 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 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 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 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 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 kihagyásuktól 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 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 érvényesítései,
 - 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 kapcsolódna.

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 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 az **S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** számviteli rendjéért felelős vezetője nyilatkozom, hogy a Számvitelről szóló 2000 évi C. tv. 46. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az Alap gondoskodott a nyilvántartások és a valós helyzet egyeztetéséről.

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

Budapest, 2023.05.26.



.....

MÉRLEG

MNB Lajstromszám: 1221-43

Adószám: 19089092-2-41


S51 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	6 650 000	0	8 500 000
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	6 650 000	0	8 500 000
3	Ingatlanok	6 606 390		6 609 796
4	Ingatlanok értékelési különbözete	43 610		1 890 204
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	539 725		350 402
15	I. KÉSZLETEK	0		0
16	Ingatlankészletek	0		0
17	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0		0
18	II. KÖVETELÉSEK	115 352		104 792
19	Követelések	115 352		104 792
20	Követelések értékvesztése	0		0
21	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0		0
22	Fonítkövetelések 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	424 373		245 610
29	Pénzeszközök	424 373		245 610
30	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
31	C. Aktív időbeli elhatárolások	1 489		22 736
32	Aktív időbeli elhatárolások	1 489		22 736
33	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
34	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0		0
35	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	7 191 214	0	8 873 138

Keltetés: Budapest, 2023. május 26.

PH.



Képviselő

MÉRLEG

MNB Lajstromszám: 1221-43


Adószám: 19089092-2-41

S51 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	3 859 852	0	5 380 504
37	I. Indulótőke	15 318 441		14 927 464
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	16 649 331		16 649 331
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-1 330 890		-1 721 867
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-11 458 589		-9 546 960
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-11 740 144		-11 444 167
42	Értékelési különbözet tartaléka	43 610		1 764 605
43	Előző évek eredménye	122 183		237 945
44	Üzleti év eredménye	115 762		-105 343
45	F. Céltartalékok	0		0
46	G. Kötelezettségek	3 330 942		3 437 519
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	2 908 700		3 082 616
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	422 242		354 903
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	420		55 115
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	7 191 214	0	8 873 138

Keltezés: Budapest, 2023. május 26.



 képviselő

EREDMÉNYKIMUTATÁS

MNB Lajstromszám: 1221-43

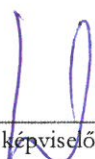
Adószám: 19089092-2-41

S51 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	196 151		668 253
II.	Egyéb bevételek	23 603		458
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
IV.	Működési költségek	113 693		402 056
V.	Egyéb ráfordítások	4 931		29 001
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	55 737		14 674
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	41 105		357 671
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	115 762	0	-105 343

Keltezés: Budapest, 2023. május 26.



 képviselő

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2022. december 31.

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 S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap a tárgyidőszakra éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja: Összköltség eljárás.

Az Alap a mérleget A változatban állította össze.

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

3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

ESZKÖZÖK

Befektetett eszközök

Tárgyi eszközök

Fordulónapon az alap eszközei között szereplő ingatlan: irodaház, 2040 Budaörs Szabadság út 117. Az ingatlan bekerülési értéke 6.609.796 e Ft. Fordulónapon 8.500.000 e Ft értéken tartjuk nyilván, amely összeg 1.890.204 e Ft értékhelyesbítést tartalmaz.

Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alap 2022. december 31-én nem rendelkezett befektetett pénzügyi eszközökkel.

Forgó eszközök

Készletek

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

Követelések

	e Ft
Vevő követelés	96.505
ÁFA követelés	8.287
Összesen	104.792

Pénzeszközök

	e Ft
Elszámolási betétszámla	245.610

Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között tárgyévben kifizetett, követő évet érintő költségeket tartunk nyilván, biztosítási díjat tartunk nyilván 1.489 e Ft, hirdetési költséget 23e Ft, közüzemi díjat 21.224e Ft összegben, összesen 22.736e Ft.

FORRÁSOK**Saját tőke**

Saját tőke alakulása				
				eFt
<i>Tőkeelem</i>	<i>Nyitás</i>	<i>Növekedés</i>	<i>Csökkenés</i>	<i>Zárás</i>
I. Indulótőke	15 318 441	-	- 390 977	14 927 464
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	16 649 331	-	-	16 649 331
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	- 1 330 890	-	- 390 977	- 1 721 867
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	- 11 458 589	2 027 391	115 762	- 9 546 960
Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékülönöz	- 11 740 144	295 977		- 11 444 167
Értékelés különbözet tartaléka	43 610	1 720 995		1 764 605
Előző évek eredménye	122 183	115 762		237 945
Üzleti év eredménye	115 762	- 105 343	115 762	- 105 343
Saját tőke	3 859 852	2 027 391	- 275 215	5 380 504

A mérlegfordulónapon a kibocsátott befektetési jegyek darabszáma 14.927.463.759 db.
Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 0,360443 Ft.

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

Céltartalékok

Az alap a tárgyidőszakban nem képzett céltartalékot.

Kötelezettségek

A mérlegben olyan kötelezettség, amelynek futamideje több mint öt év - pénzügyi hitel, fordulónapi összege 3.101.412 e Ft, lejárat 2036.09.30. A HUF alapú hitelt a kamatkörnyezet miatt évközben EUR alapúra váltottuk ki. A hitel fedezete az eszközök között szereplő ingatlan. Az ingatlant jelzálog terheli. A hitel további fedezete zálogjog jogon és egyéb követelésen, óvadék egyéb letét. A rövidlejáratú kötelezettségek között szereplő vagyonszerzési illeték fizetésére az Alap 12 havi részletfizetési kedvezményt kapott.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek között tartjuk nyilván az ingatlan vételét finanszírozó hitel éven túli összegét 3.082.616 e Ft-ot.

Rövid lejáratú kötelezettségek

	e Ft
Szállítói tartozás	118.091
Egyéb	436
NAV különadó, MNB díj	1.115
Vagyonszerzési illeték	104.787
Bérlői óvadék	111.678
A hiteltörlesztés éven belüli összege	18.796
Összesen	354.903

Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások között tárgyévben számlázott következő évet érintő bevételek szerepelnek 53.399 e Ft összegben, valamint tárgyidőszakot terhelő költségek, könyvvizsgálati és könyvviteli díj összesen 1.350 e Ft és kamat 366 e Ft.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Az Alap tárgyévi eredménye 105.343 e Ft veszteség.

Bevételek

Az Alapnak bérbeadásból származó tárgyévi bevétele 668.253 e Ft volt. Az egyéb bevételeket 458 e Ft értékben megtérített biztosítási díj jelentette. Az Alapnak pénzügyi műveletekből eredő bevétele átváltási, értékeléskori árfolyamnyereségből származó bevétel volt 14.674 e Ft összegben.

A tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek nem voltak.

Költségek és ráfordítások

Az Alap működési költségei a következőképpen alakultak.

	e Ft
Megnevezés	Összeg
Közüzemi díjak	159 438
Ingatlankezeléssel kapcsolatos költségek	172 139
Alapkezelői díj	36 877
Letétkezelői díj	5 045
Posta, távközlési költségek	1 137
Ügyvédi közjegyzői díjak	2 645
Egyéb költségek	19 182
Könyvviteli szolgáltatás, könyvvizsgálói díj	2 550
Bank költség	1 313
Biztosítási díjak	1 730
Összesen	402 056

Az egyéb ráfordításokat MNB felügyeleti díj és különadó 3.915 e Ft, egyéb 4 e Ft, vagyonszerzési illeték részletekben való fizetése után felszámított pótlék 6.096 e Ft, valamint építmény-, telek- és egyéb adó 18.986 e Ft összegben tették ki. Mindösszesen 29.001 e Ft. A pénzügyi műveletek ráfordításai 166.508 e Ft kamatból és 191.163 e Ft összegben átváltási, értékelési árfolyamvesztéséből adódtak.

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

A tárgyidőszakban kutatás és kísérleti fejlesztési költség nem került elszámolásra.

5. Portfólió jelentés

Portfólió jelentés						
adatok Ft-ban						
Tárgynap (T):	2022. december 31.					
Saját tőke:	5 380 503 964					
Egy jegyre jutó NEÉ:	0,360443					
Darabszám:	14 927 463 759					
adatok Ft-ban						
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg / Érték	%	
I/1.	Hitelállomány	Hitelező	Futamidő	3 101 412 138	88,80%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek	Takarékbank	2036.09.30	336 107 100	9,62%	
	1. Alapkezelői díj miatt			3 637 888		
	2. Letétkezelői díj miatt					
	3. Ingatlanértékelő díja miatt					
	4. Közzétételi ktg. miatt					
	5. Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			220 355 624		
	6. Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			112 113 588		
I/3.	Céltartalékok			0	0,00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			55 115 286	1,58%	
	Kötelezettségek összesen			3 492 634 524	100,00%	
II.	ESZKÖZÖK			Összeg / Forgalmi érték	%	
II/1.	Folyószámla, készpénz			245 610 274	2,77%	
	1. Pénztár					
	2. Bankszámla			245 610 274		
	Bankszámla 1.			1 846 048		
	Bankszámla 2.			11 834 459		
	Bankszámla 3.			4 983 057		
	Bankszámla 4.			797 541		
	Bankszámla 5.	EUR	197,87	79 197		
	Bankszámla 6.	EUR	25 149,00	10 065 887		
	Bankszámla 7.	EUR	42 687,52	17 085 679		
	Bankszámla 8.	EUR	258 985,40	103 658 906		
	Bankszámla 9.	EUR	238 000,00	95 259 500		
	Bankszámla 10.					
II/2.	Egyéb követelés			104 791 617	1,18%	
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	8 500 000 788	95,79%
	1. Ingatlanok	Irodaház, 2040 Budaörs, Szabadság út	117. 1016/1	6 609 795 980	8 500 000 000	
	2. Építés alatt álló ingatlanok					
	3. Egyéb jogok				788	
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások			22 735 809	0,26%	
	Eszközök összesen			8 873 138 488	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)		23 985	-430 915
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	+/-	-40 020	-607 088
2.	Elszámolt amortizáció	+	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+/-	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	+/-	43 610	1 720 995
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	+/-	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	+/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	+/-		
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	+/-	-67 210	-1 720 995
9.	Forgóeszközök állományváltozása	+/-	-114 885	10 560
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+/-	203 939	-41 751
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+/-		173 916
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	+/-	-1 489	-21 247
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	+/-	40	54 695
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		-6 386 639	539 248
14.	Ingatlanok beszerzése	-	-7 442 790	-129 005
15.	Ingatlanok eladása	+	860 000	0
16.	Befolyt bérleti díjak	+	196 151	668 253
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)		6 785 928	-287 096
20.	Befektetési jegy kibocsátás	+	3 850 130	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	-	-150 833	-95 000
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	0	0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele	+	3 525 742	3 072 425
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	-398 742	-3 098 013
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamatok	-	-40 369	-166 508
IV.	Pénzeszközök változása	+/-	423 274	-178 763

7. Elemzések

Mérleg

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)				
Sor- szám	A tétel megnevezése	2021	2022	Változás abszolút értékben
a	b			
1	A. Befektetett eszközök	6 650 000	8 500 000	1 850 000
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	6 650 000	8 500 000	1 850 000
3	Ingatlanok	6 606 390	6 609 796	3 406
4	Ingatlanok értékelési különbözete	43 610	1 890 204	1 846 594
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	539 725	350 402	-189 323
15	I. KÉSZLETEK	0	0	0
16	Ingatlankészletek	0	0	0
17	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
18	II. KÖVETELÉSEK	115 352	104 792	-10 560
19	Követelések	115 352	104 792	-10 560
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	424 373	245 610	-178 763
29	Pénzeszközök	424 373	245 610	-178 763
30	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
31	C. Aktív időbeli elhatárolások	1 489	22 736	21 247
32	Aktív időbeli elhatárolások	1 489	22 736	21 247
33	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
34	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
35	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	7 191 214	8 873 138	1 681 924

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)				
				adatok eFt-ban
Sor-szám	A tétel megnevezése	2021	2022	Változás abszolút értékben
a	b			
36	E. Saját tőke	3 859 852	5 380 504	1 520 652
37	I. Indulótőke	15 318 441	14 927 464	-390 977
38	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	16 649 331	16 649 331	0
39	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-1 330 890	-1 721 867	-390 977
40	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-11 458 589	-9 546 960	1 911 629
41	Kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-11 740 144	-11 444 167	295 977
42	Értékelési különbözet tartaléka	43 610	1 764 605	1 720 995
43	Előző évek eredménye	122 183	237 945	115 762
44	Üzleti év eredménye	115 762	-105 343	-221 105
45	F. Céltartalékok	0	0	0
46	G. Kötelezettségek	3 330 942	3 437 519	106 577
47	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	2 908 700	3 082 616	173 916
48	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	422 242	354 903	-67 339
49	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	420	55 115	54 695
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	7 191 214	8 873 138	1 681 924

Eredménykimutatás

					adatok eFt-ban
Tétel-szám	A tétel megnevezése	2021	2022	Változás abszolút értékben	
a	b				
I.	Értékesítés nettó árbevétele	196 151	668 253	472 102	
II.	Egyéb bevételek	23 603	458	-23 145	
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	
IV.	Működési költségek	113 693	402 056	288 363	
V.	Egyéb ráfordítások	4 931	29 001	24 070	
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	55 737	14 674	-41 063	
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	41 105	357 671	316 566	
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0	
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	115 762	-105 343	-221 105	

8. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezés	Számítás módja	Érték	adatok e Ft-ban
			Arány 2022.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke	5 380 504	60,64%
	források	8 873 138	
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás	3 492 634	39,36%
	források	8 873 138	
Likviditás	forgóeszközök	350 402	98,73%
	rövid lejáratú kötelezettség	354 903	
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény	-105 343	-1,96%
	saját tőke	5 380 504	
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény	-105 343	-15,41%
	bevételek	683 385	

9. Egyéb kiegészítés

Felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően a jelen nyilatkozatunk kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezett ukrán-orosz katonai konfliktus és az év során folyamatosan fennálló COVID-19 járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – is, a Társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére. Kijelentjük, hogy előzőekkel kapcsolatos felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások – tekintettel a kormányzati intézkedésekre, illetve meglévő tartalékokra - nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással a Társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

Budapest, 2022.05.26.

S51 Ingatlanbefektetési Ingatlanfejlesztő Alap

S51 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

1034 Budapest, Tímár u. 20. V.

Éves üzleti jelentés

2022. december 31.

1. Alapadatok

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

Az Alap 2018.10.09-én hat befektetővel jött létre, általuk lejegyzésre került az Alap nyilvántartásba vételéhez szükséges minimum jegyzett tőke. 2022. december 31-én az Alap jegyzett tőkéjének névértéke: 14.927.463.759 Ft.

Az Alap kezelője a Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt., a letétkezelő és forgalmazó az ERSTE BANK HUNGARY Zrt., a bejelentett ingatlanértékbecslő az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft., valamint az EURO-IMMO EXPERT Ingatlanértékelő és Szolgáltató Kft., az Alap könyvvizsgálója pedig a HKH Consulting Számviteli és Gazdasági Tanácsadó Kft.

2. Alap befektetési politikája

Elődlegesen kereskedelmi jellegű ingatlanok megvásárlása, fejlesztése és a fejlesztések értéknövekedésének realizálása az ingatlanok későbbi értékesítése által.

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

3. Piacelemzés

A 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 építőanyagárakon keresztül az ingatlanbefektetésterületén jelentős költségemelkedést okoztak. A fenntartási költségek jelentősen emelkedtek.

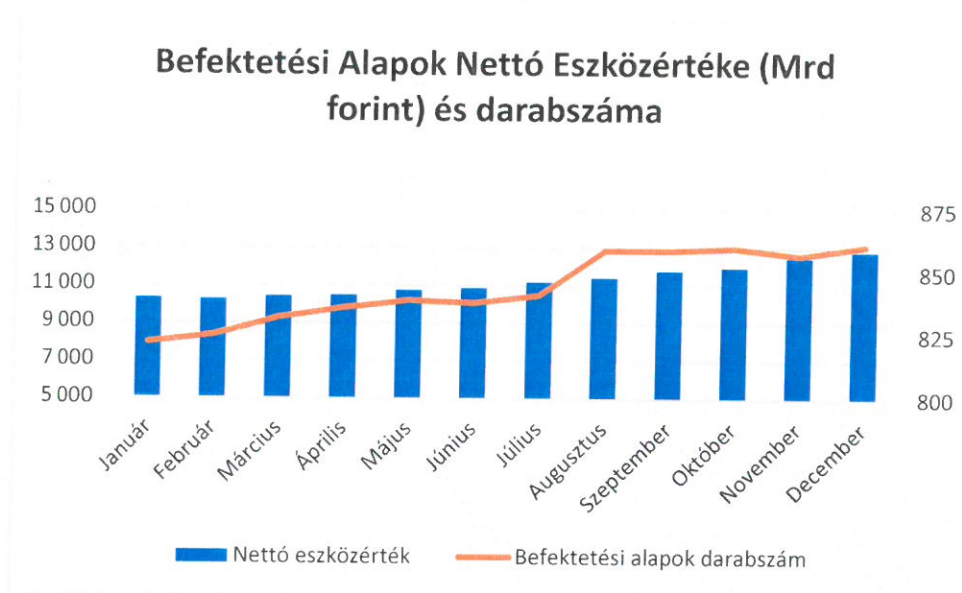
Az építőanyagárak emelkedése és az építőanyagok elérhetősége a fejlesztéssel kapcsolatos bizonytalanságokat is növelte. A drágulás mértéke több építőanyag csoport esetén is elérte az 50 százalékot.

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.

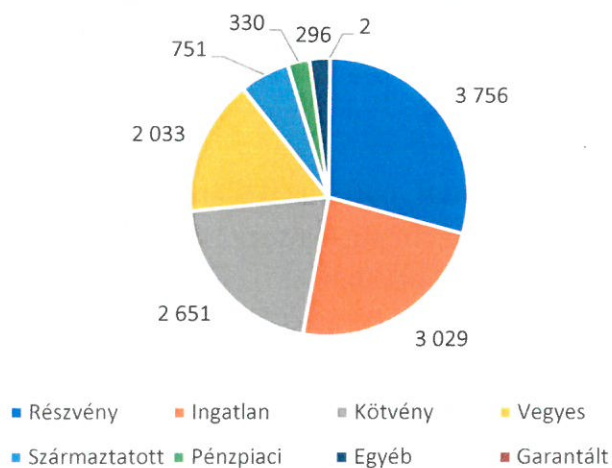


A befektetési eszközök állományváltozására az év elején az eszközök árváltozása hatott negatívan leginkább. Egyéb tényezők közül az inflációs környezetet, illetve a magasabb kamatkörnyezetet érdemes kiemelni.

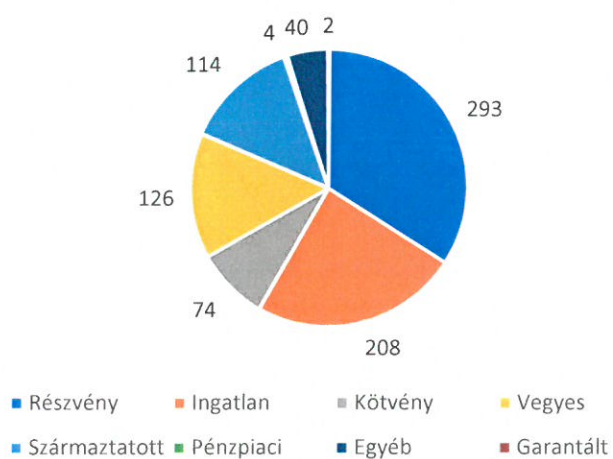
Továbbra is a részvény és az ingatlanalap a két legnépszerűbb kategória.

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

Befektetési alapok megoszlása (NEÉ/Mrd HUF)

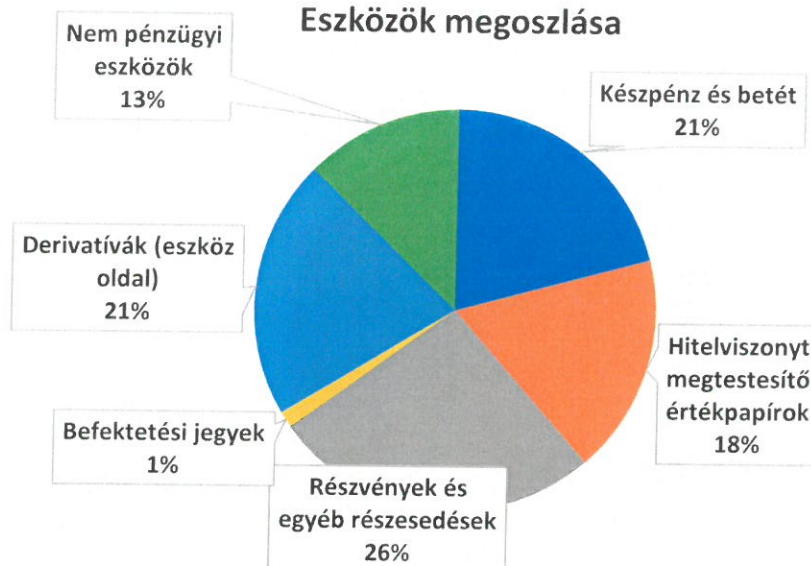


Befektetési alapok megoszlása (darab)

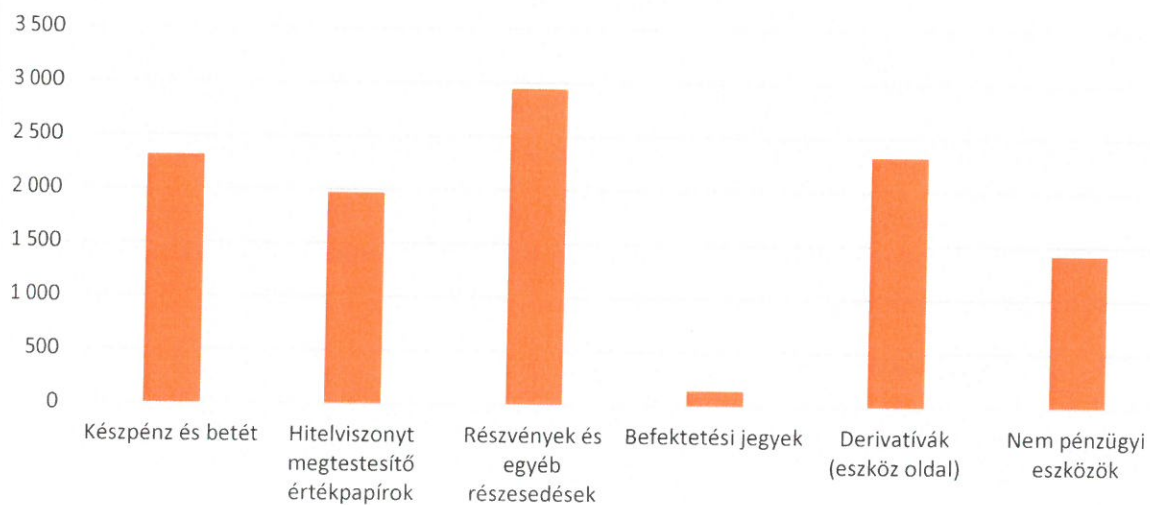


Az alapok vagyon szerkezetében szignifikáns elmozdulások történtek. Az ingatlanalapoknál az egy évvel korábbihoz képest a befektetési jegyek és az ingatlanok értéke emelkedett a többi eszköz kategóriához képest.

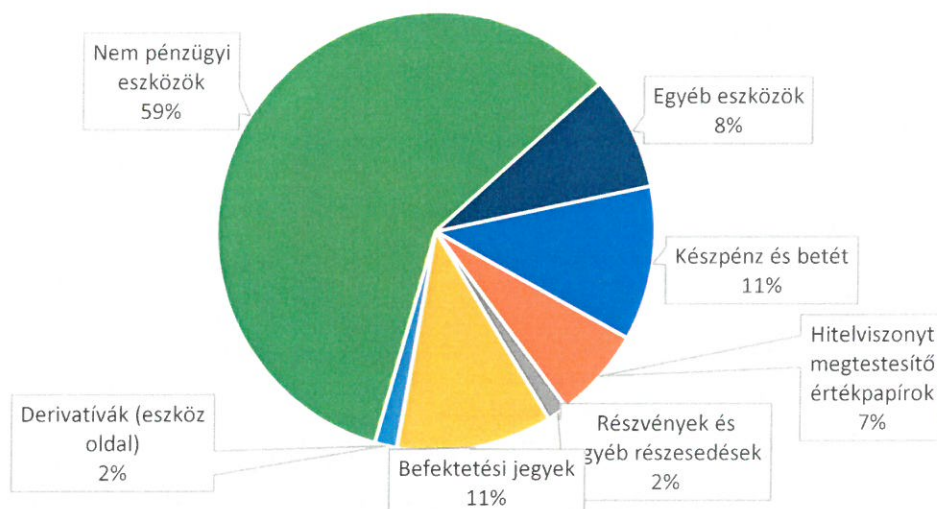
Eszközök megoszlása



Eszközök értéke



Eszközök megoszlása ingatlanalapoknál



4. Az Alap tevékenysége, gazdálkodása

4.1 2022. jelentősebb működési eseményei

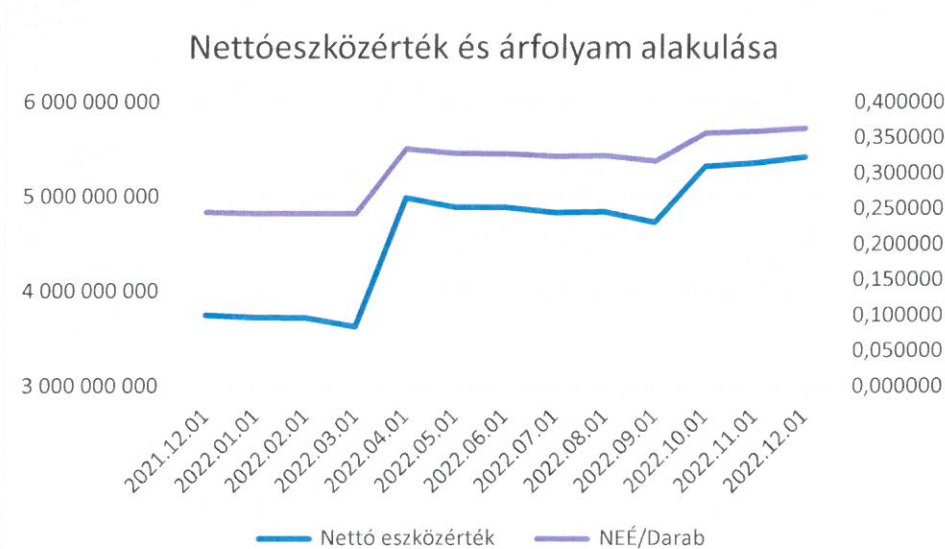
Az Alap tevékenységén az előző időszakhoz képest nem történtek jelentős változások. Az Alap eszközértékének döntő hányadát továbbra is a Budaörs Office Park irodaház teszi ki.

Az egyre jelentősebb kamatkockázati hatás mérséklése érdekében év közben az ingatlanberuházási hitelt átkötöttük az irányadó kamatlábak ingadozásainak nem kitett fix kamatozású konstrukcióra.

4.2 Az Alap teljesítménye

A december 31-i beszámolóban kimutatott saját tőke adatai alapján a nettó eszközérték: 5.420.783.608 Ft. Az egy jegyre jutó nettó eszközérték: 0,363142 Ft.

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



Az Alap a tavalyi évben hozamot nem fizetett a befektetőknek.

4.3 Az Alap fő költségei

Az Alap költségeinek alakulását a Kiegészítő melléklet tartalmazza.

4.4 Várható fejlődések

Nem tervezett eszközbővülés.

4.5 A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

Nem volt.

4.6 A visszavásárolt saját részvények, saját üzletrészek megszerzésére vonatkozó adatok

2022. évben 1 alkalommal történt visszaváltás, összesen 95.000.000 Ft értékben.

4.7 Kockázatkezelés

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

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

Alap működését kibocsátásokkal fedezi a projekt kezdeti időszakában. 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.

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.
1034 Budapest, Tímár utca 20. 5. em.
Adószám: 25803491-1-41

CAPSTONE Befektetési Alapkezelő

