

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetőjének

Vélemény

Elvégeztük a Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap („az Alap”) 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérleghől – melyben az eszközök és források egyező végösszege: 1.900.640 E Ft, a tárgyévi eredmény -5.823 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 az Alap 2021. 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 Könyvvizsgálati 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 az Alaptól és annak kezelőjétől, a Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től, 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „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 egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. 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 Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az 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

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, 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 az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért 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 észszerű 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 kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen a kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, 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 az 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 észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az 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, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást 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 az Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2022. március 16.

Páli Gábor László

Páli Gábor László
Kódex-Kontroll Kft.
1112 Budapest, Oltvány u. 51.
Reg. szám: 000884

Páli Gábor László

Páli Gábor László
kamarai tag könyvvizsgáló
Reg. szám: 004023



H	-	K	E	-	I	I	I	-	2	1	3	/	2	0	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1	2	1	1	-	1	7		
---	---	---	---	---	---	---	--	--

MNB nyilvántartási szám

1	9	2	4	8	9	1	0	-	2	-	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

1123 Budapest, Alkotás utca 55-61 5. em.

2021. évi
Éves beszámoló

Éves zárómérleg

2021.01.01-2021.12.31

Keltezés: Budapest, 2022.03.16



Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő

P.H.

H - K E - I I I - 2 1 3 / 2 0 2 0

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1 9 2 4 8 9 1 0 - 2 - 4 3

Adószám

Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2021.01.01-2021.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I. + II. sor)	1 127 549		1 580 305
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	237 699		255 717
03.	1. Ingatlanok	161 878		158 613
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete	75 821		97 104
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések			
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete			
07.	5. Benuházások			
08.	6. Benuházásokra adott előlegek			
09.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	889 850		1 324 588
10.	1. Befektetési jegyek	889 850		1 324 588
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	466 478		320 330
12.	I. KÉSZLETEK			
13.	1. Ingatlankészletek			
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete			
15.	II. KÖVETELÉSEK	9 140		6 157
16.	1. Követelések	9 140		6 157
17.	2. Követelések értékvesztése (-)			
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete			
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete			
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
21.	1. Értékpapírok			
22.	2. Értékpapírok értékkülönbözete			
23.	a) kamatból, osztalékból			
24.	b) egyéb			
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	457 338		314 173
26.	1. Pénzeszközök	457 338		314 173
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			
28.	C. Aktív időbeli elhatárolások			5
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások			5
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
31.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete			
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C+D)	1 594 027		1 900 640

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
33.	D. Saját tőke (I. + II. sor)	1 574 984		1 887 112
34.	I. INDULÓ TŐKE	1 171 797		1 171 797
35.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 171 797		1 171 797
36.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)			
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	403 187		715 315
38.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből			
39.	b) Értékelési különbözet tartaléka	400 079		718 030
40.	c) Előző évek eredménye			3 108
41.	d) Üzleti évi eredménye	3 108		-5 823
42.	E. Céltartalékok			
43.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)	12 372		12 628
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	12 372		12 628
46.	G. Passzív időbeli elhatárolások	6 671		900
47.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)	1 594 027		1 900 640

Keltezés: Budapest, 2022.03.16

Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

H - K E - I I I - 2 1 3 / 2 0 2 0

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1 9 2 4 8 9 1 0 - 2 - 4 3

Adószám

Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2021.01.01-2021.12.31

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	16916		41046
II.	EGYÉB BEVÉTELEK			
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE			
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	19282		39654
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	518		1943
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	6867		282
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	875		5 554
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	3108		-5 823

Keltezés:

Budapest, 2022.03.16


Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐMELLÉKLET

2021.12.31

TARTALOM:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

II/1. Aktív időbeli elhatárolások

II/2. Passzív időbeli elhatárolások

II/3. Rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek részletezése

III. VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

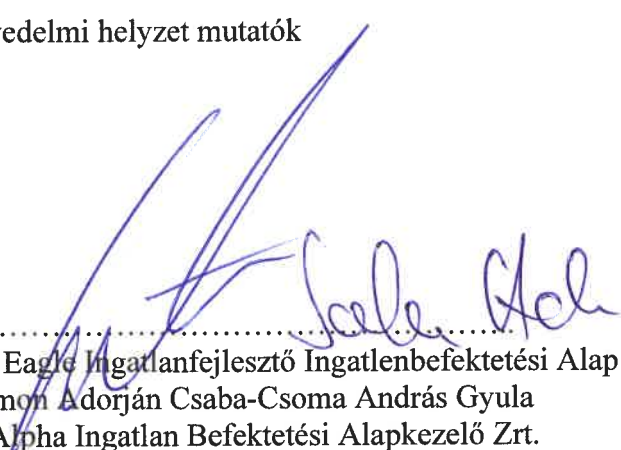
IV/1. Működési költségek

IV/2. Ingatlanok részletezése

Mellékletek:

- 1.Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet mutatók
- 2.Cash-Flow kimutatás
- 3.Portfólió jelentés

Budapest, 2022. március 16.


.....
Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
Salamon Adorján Csaba-Csoma András Gyula
Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

A Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (Alap), a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) által 2020.05.06-án kiadott H-KE-III-213/2020. számú nyilvántartásba vételi határozattal jött létre. A Felügyelet az ingatlanalapot 1211-17 számon vette nyilvántartásba.

Az ingatlanfejlesztő alap székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5. em.

Az ingatlanfejlesztő alap induló tőkéje: 3.300.000,- EUR volt, ami az Alap Kezelési Szabályzata alapján, a legkisebb forgalomba hozatali értéke Az Alap jegyzésére 2020.05.12-én került sor a fenti induló tőkével.

Az alap induló tőkéje 3.300.000 db, egyenként 1 EUR névértékű HU0000725114 ISIN azonosítójú nyilvánosan forgalomba hozott befektetési jegyből állt.

Az alapkezelő neve: Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.. (Alapkezelő), mely társaság rendelkezik a befektetési alapkezeléshez szükséges Magyar Nemzeti Bank által kiadott engedéllyel a tevékenységének gyakorlásához.

Az Alapkezelő székhelye: 1123 Budapest Alkotás utca 55-61. 5. em.

Az Alapkezelő által 2021. évben kezelt más alapok:

- Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
- Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Az Alapkezelő képviselőjére és a befektetési alap éves beszámolójának aláírására jogosult személyek:

Név: Salamon Adorján Csaba
Cím: 1072 Budapest, Nyár utca 30. 2. em. 4.
Tisztség: cégvezető
Képviselő módja: együttes

Név: Csoma András Gyula
Cím: 1021 Budapest, Völgy utca 10/B 1. em. 3.
Tisztség: vezérigazgató
Képviselő módja: együttes

Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után a hozamra és a tőke megóvására ígéretet nem tett. Származtatott ügylete nem volt.

Kapott, illetve adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások nem merültek fel a 2021-es üzleti évben.

A befektetési alap könyvvizsgálatra kötelezett, a megbízott könyvvizsgáló adatait az I/4. pont tartalmazza.

I/2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

Az Alap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

- A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. számú törvény
- 2000.évi C. törvény a számvitelről (a továbbiakban: számviteli törvény)
- 215/2000. (XII. 11) sz. kormányrendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól.
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról
- a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2013. évi CXXXVIII. törvény (a Bszt.),
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a Ptk.),
- a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről (az ABAK-rendelet)

a) *Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja*

A üzleti év a teljes naptári év 2021.január 1-től 2021. december 31-ig tart.

A mérlegkészítés időpontja: 2022.02.28.

b) *A beszámoló formája, a választott mérleg és eredménykimutatás formátuma*

A beszámoló a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) sz. kormányrendelet alapján készül.

c) *Jelentős hibák kimutatása*

A befektetési alap a beszámoló szempontjából lényegesnek minősít minden olyan tény, adatot, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a beszámoló adatait, a felhasználó döntéseit.

- A számviteli törvény 3.§ (3) bekezdés 3. pontja szerinti jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot;
- A számviteli törvény 19.§. (3) bekezdése szerint amennyiben az ellenőrzés az előző üzleti év(ek) éves beszámolójában elkövetett jelentős összegű hibá(ka)t állapított meg, háromhasábos beszámolót kell készíteni.
- A számviteli törvény 88.§ (4a) bekezdése szerinti kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, ráfordítások, és költségek vonatkozásában az Alap akkor

mutatja be fentieket a kiegészítő mellékletben, ha összevont eredményhatásuk értéke meghaladja az üzleti év mérlegfőösszegének 10%-át.

- Az eszközök esetén akkor tér el jelentősen a piaci érték a könyv szerinti értéktől, ha az összes eltérés meghaladja az Alap nettó eszközértékének 5%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, visszairást, valamint értékhelyesbítést (számviteli törvény 57.§ (3)) elszámolni, ellenkező esetben nem.

d) A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolása

A tárgyi eszközök értékcsökkenését az egyedi értékelés elve alapján, a használat várható idejét és a várható maradványértéket figyelembe véve kialakított lineáris leírási kulcsokkal számítjuk. A nettó százezer Ft beszerzési érték alatti eszközöket a használatbavételkor egy összegben számolja el költségként. Az értékcsökkenés elszámolása negyedévente történik.

Az értékcsökkenés alapja az eszköz bekerülési értékének és maradványértékének különbözete. Terven felüli értékcsökkenést az Alap nem számol el, ennek szerepét az értékkülönbözet elszámolása tölti be.

e) Az értékkülönbözet elszámolásának módja

A befektetési alapok sajátos tevékenysége következtében az eszközöket és a kötelezettségeket a mérlegkészítéskori piaci értéken kell értékelni annak érdekében, hogy a nettó eszközérték levezethető legyen a számviteli nyilvántartásokból.

A piaci értékre történő értékelés eszköze az értékkülönbözet képzése. Az értékkülönbözet a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözeteként adódik. Az értékkülönbözet elszámolása a tőkeváltozással szemben történik.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbözet a tőkeváltozással szemben kerül kivezetésre.

f.) Az Alap nettó eszközérték számításának módja

A Kezelési Szabályzat alapján, az Alap Nettó Eszközértékét az Alapkezelő állapítja meg és a Letétkezelő ellenőrzi.

Az Alapkezelő köteles minden, az Alap Nettó Eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot a Nettó Eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva, késedelem nélkül megküldeni a Letétkezelőnek és az Ingatlanértékelőnek.

Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéket az Alapkezelő minden naptári hét első banki munkanapjára vonatkozóan határozza meg, az Alap naptári hét első banki munkanapján meglévő eszközeinek a naptári hét első munkanapján ismert legfrissebb adatai (árfolyam- és hozam adatok) alapján, legkésőbb a naptári hét első banki munkanapját követő harmadik munkanapon („T”+3). A Nettó Eszközérték rendszeres megállapításán túl a Kbfv-ben és a Kezelési Szabályzatban meghatározott esetekben sor kerülhet a Nettó Eszközérték eseti megállapítására is.

A Kbtv. II. fejezet 20. pontjában foglaltak alapján: a befektetési alap saját tőkéje: a befektetési alap indulásakor a befektetési jegyek névértékének és darabszámának szorzatával megegyező tőke, amely az alap működése során a befektetési alap nettó eszközértékével azonos;

A Primestone Eagle Ingatlanalap Kezelési Szabályzata

Az Alap Kezelési Szabályzata főbb vonatkozó előírásai szerint:

A Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket minden Értékelési Napra meg kell állapítani.

Az Alap Nettó Eszközértékének megállapítása az Értékelési Napra („T”) napra „T+2 napon történik legkésőbb 15.00 óráig a „T” napig lezajlott értékesítések/teljesített visszaváltások figyelembevételével.

A Nettó Eszközérték számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás Nettó Eszközértéket és Árfolyamot a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításakor a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javítani kell, amennyiben a hiba mértéke meghaladja az Alap Nettó Eszközértékének egy ezrelékét.

A kollektív befektetési formákat a forgalmazó/letétkezelő által közzétett utolsó hivatalos árfolyamon kell nyilvántartani.

A Primestone Eagle Ingatlanalap két ingatlanalapban, a Primestone One és a Primestone TWO Ingatlanalapban is rendelkezik befektetési jegy állománnyal a számviteli beszámoló fordulónapján, és beszámolókészítés időpontjában is.

Az Alap 2021. év végével lezárt számviteli (éves) beszámolójában kimutatott saját tőke, az év lezárásának napjára, 2021.12.31. napjára a letétkezelő által jóváhagyott Nettó Eszközértéktől eltérést mutat, ill. teljes körűen tételeiben nem összehasonlítható. Az eltérés fő okai az alapkezelő és a letétkezelő által 2021.12.31-én ismert tranzakciók (bevételek, ingatlanértékesítés, költségek, stb.) korlátozottabb volta, és az Alap előbbi bevételeinek, költségeinek, stb. mérlegkészítésig rendelkezésre álló információk szerinti számviteli elszámolásából, az eszközök piaci értékének módosulásából, ill. időbeli elhatárolási kötelezettségéből fakadnak.

A 2021.12.31-én az Alap nettó eszközértéke: 5.198.762,36 EUR, melyből az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 1,575383 EUR.

A számviteli beszámolóban a saját tőke záró értéke (2021.12.31.): 5.114.127,56 EUR, melynek alapján az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 1,549736 EUR. Forgalomban lévő befektetési jegy állomány: 3.300.000 darab.

A 2021.12.31-i Nettó eszközérték és az éves beszámolóban kimutatott saját tőke eltérései az alábbi főbb tényezőkből fakadtak:

	Eur	Huf
Befektetési jegyek	-87 388	-32 246 221
ÁFA követelés eltérése	-967	-356 833
Követelések eltérése	5 626	2 076 099
Aktív időbeli elhatárolás eltérése	14	5 000
Kötelezettség eltérése	-7 894	-2 912 828
Passzív időbeli elhatárolás eltérése	5 971	2 203 386
Összesen	-84 638	-31 231 397

- a fenti eltérés utólagos módosítására az éves számviteli beszámoló lezárásáig a 2021.12.31. NEE-ben nem került sor

g Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek

Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek a tárgyidőszakban nem merültek fel.

I/3. A BESZÁMOLÓ KÉSZÍTÉSÉÉRT FELELŐS MÉRLEGKÉPES KÖNYVELŐ NYILVÁNOS ADATAI

Név: Lauer József
Regisztrációs szám: 177481

I/4. AZ ALAP ÉVES BESZÁMOLÓJÁT HITELESÍTŐ KÖNYVVIZSGÁLÓ ADATAI

Könyvvizsgáló:

Név: Kódex-Kontroll Kft.
Cím: 1112 Budapest, Oltvány utca 51.
MKVK nyilvántartási száma:
Páli Gábor
MKVK tagsági szám:
Cím: 1112 Budapest, Oltvány utca 51.

Az éves beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díja az érvénybe lévő szerződése alapján 900.00,- Ft + Áfa. A könyvvizsgáló által a tárgyévi üzleti évben az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért díjakat nem számított fel.

II. SPECIÁLIS ADATOK

II/1. KÖVETELÉSEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Vevőkövetelés:	9 029	6 047
Egyéb:	111	110
Összesen:	9.140	6.157

II/2. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív elhatárolása:	0	0

Költségek aktív elhatárolása:	0	5
Összesen:	0	5



II/3. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Szállítók	2 782	3 382
Fizetendő áfa	804	0
Illeték	3 201	3.201
MNB-Felügyeleti díj	121	114
Különadó	222	69
Építményadó	0	0
Befektetési jegy visszaváltásból származó köt.	0	0
Kaució	5 242	5 552
Kapott foglaló	0	0
Egyéb		310
Összesen	12 372	12 628

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Felvett hitel hosszú lejáratú része	0	0
Összesen	0	0

II/4. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Letétkezelői díj	0	0
Könyvvizsgálati díj	600	900
Értékbecslési díj	0	0
Bérleti díj bevételek	6 066	0
Egyéb	5	0
Összesen	6 671	900

III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

Az Alap 2020-ben ingatlant vásárolt, mely ingatlanban bérlők találhatók, amelyek folyamatos bérleti díjat fizettek 2021. évben is.

JÖVEDELMEZŐSÉGI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- Költségek nagy része könyvelési, közjegyzői, ügyvédi, könyvvizsgálati díj, alapkezelői díj, értékbecslési díj, letétkezelési díj, bank költség, rezsi, ingatlan üzemeltetési díj formájában merült fel.
- A társaság bevétele bérleti díjakból és az áthárított rezsi költségekből keletkezett.

A vagyoni, jövedelmi, pénzügyi helyzet mutatóit az 1. sz. melléklet tartalmazza.

Megerősítjük, hogy felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően a jelen nyilatkozatunk kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezett COVID-19 járványügyi helyzet, valamint az orosz-ukrán háború 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 az 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 pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint az Alap ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné az Alapnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

Az Alap likviditása stabil volt az üzleti év folyamán és a jövőben is biztosítani tudja a szükséges forrásokat.

A 2021.12.31-i beszámoló készítési időpontra összeállított Cash Flow kimutatást a 2. számú melléklet tartalmazza.

Az Alap Portfóliójelentését az éves számviteli beszámoló alapján, a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) sz. kormányrendelet által előírt formában, a 3. számú mellékletben foglaltuk össze.

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

IV/1. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Rezsi ktg-ek (Fűtés, villamosenergia, víz)	2036	4574
Könyvviteli szolgáltatás költségei	800	1298
Ügyvédi szolgáltatások költségei	1613	150
Könyvvizsgálat	600	900
Ingatlan kezelési díj	189	3600
Értékbecslési díj	400	800
Alapkezelési díj	8273	16399
Letétkezelési díj	1995	3000
Vagyonvédelem	157	30
Karbantartás	740	5000
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatás	814	222
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	133	225
Biztosítási díj	146	191
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	1387	3265
Összesen	19282	39655

IV/2. INGATLANOK RÉSZLETEZÉSE

Az Alap egy ingatlant vásárolt a 2020-as üzleti évben. Az ingatlan címe 2040 Budaörs Gyár utca 2. hrsz 10342/8). Az ingatlan 1 039 m2 alapterületű.

V. Piaci helyzet

A koronavírus által okozott gazdasági és egészségügyi válsággal kapcsolatos felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással az Alap piaci helyzetére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné az Alapnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET

2020.12.31

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke	8270,67	13949,67
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	1,21	0,72
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	0,79	0,67
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	1,06	1,08
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	70,74	83,15
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	29,26	16,85

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	457 338	-143 165
2	Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	37,70	25,37
3	Likviditási gyorsráta	<u>Forgóeszk.-készletek</u> Rövid lejáratú köt.	37,70	25,37

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Nettó árbevétel	0,18	-0,14
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Eszközök összesen	0,19	-0,31
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> saját tőke	0,20	-0,31
4	Tőkearányos osztalék %	<u>Fizetett, fizetendő hozam</u> induló tőke	0,00	0,00

CASH-FLOW-kimutatás

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	E Forint	E Forint
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-731 375	-184 211
1.	Tárgyévi eredmény +/- (befolyt bérleti díj és hozam nélkül)	-13 808	-46 869
2.	Elszámolt amortizáció +	1 387	3 265
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-	400 079	317 951
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-	-1 128 936	-456 021
9.	Forgóeszközök állomány változása ±	-9 140	2 983
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	12 372	256
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	-5
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	6 671	-5 771
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz- változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	16 916	41 046
14.	Ingatlan beszerzés -	0	0
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +	16 916	41 046
17.	Értékpapírok beszerzése -		
18.	Értékpapírok eladása,beváltása +		
19.	Kapott hozamok +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	1 171 797	0
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	1 171 797	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	457 338	-143 165

Alap neve,
lajstromszáma: **Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** **1211-17**
Alapkezelő neve: **Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt**
Letétkezelő neve: **K&H Bank Zrt.**

NEÉ számítás típusa:

A Nettó Eszközérték megállapítása
az Értékelési Napra („T” napra)
vonatkozóan történik

	2021
Tárgynap	2021.12.31
Saját tőke (EUR)	5 114 127,56
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	1,549736
Darabszám:	3.300.000

- az éves beszámoló adatai alapján

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték EUR	Összeg/Érték HUF	(%)
I/1. :	Hitelállomány	0	0	0,00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:	34 221	12 627 637	0,67%
	Alapkezelői díj miatt	0	0	0,00%
	Letétkezelői díj miatt	0	0	0,00%
	Ingatlanértékelő díja miatt	0	0	0,00%
	Közzétételi ktg. miatt	0	0	0,00%
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt	19 176	7 075 873	0,37%
	Egyéb - nem költség alapú – kötelezettség	15 045	5 551 764	0,29%
I/3.	Céltartalékok	0	0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:	2 439	900 000	0,05%
	Kötelezettségek összesen:	36 660	13 527 637	0,72%
II.	ESZKÖZÖK	Összeg/Forgalmi érték EUR	Összeg/Forgalmi érték HUF	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:	851 417	314 172 910	16,65%
II/2	Egyéb követelés:	16 685	6 156 769	0,33%
II/3.	Lekötött bankbetétek:	0	0	0,00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:	0	0	0,00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:	0	0	0,00%
II/4.	Értékpapírok:	3 589 670	1 324 588 159	70,19%
II/4.1.1	Befektetési jegyek Primestone TWO 13.500 db 100 EUR/db	1 952 289	720 394 780	38,17%
II/4.1.2	Befektetési jegyek Primestone ONE 3.800 db 100 EUR/db	1 637 380	604 193 379	32,02%
II/5.	Ingatlanok	693 000	255 717 000	13,55%
II.5.1.	Ingatlanok			
	2040 Budaörs Gyár u. 2 Irodaház és raktár 10342/8 hrsz	693 000	255 717 000	13,55%
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0	0,00%
II.5.3.	Beruházásra adott előleg	0	0	0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:	13	4 870	0,00%
	Eszközök összesen:	5 150 785	1 900 639 708	100,72%