

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt. részvényesének

#### Vélemény

Elvégeztük a **Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt.**, cégjegyzékszám 01-10-049892 ("a Társaság") 2022. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2022. december 31-i** fordulónapra készített mérlegből – melyben az **eszközök és források egyező végösszege 146 591 E Ft, az adózott eredmény 22 512 E Ft nyereség** –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 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 társaságtól 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 a Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. 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 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 Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt 2022. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság 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 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 Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye 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 Társaság 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 Könyvvizsgálati 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 Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából 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 könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság 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 éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság 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. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság 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 a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Tatabánya, 2023. május 12.



Hlogyik Zsuzsa  
ügyvezető  
KNOW-HOW Audit Kft  
2800 Tatabánya, Ifjúság út 23.  
Nyilvántartási szám: 000573



Hlogyik Zsuzsa  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 000263

**KNOW  
-HOW** AUDIT  
Könyvvizsgáló és Adószakértő Kft.  
Tatabánya

2	6	3	8	7	9	4	5	-	6	6	3	0	-	1	1	4	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

**Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt**  
a vállalkozás megnevezése

**1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5. em.**  
a vállalkozás címe

2022. évi

## Éves beszámoló



\_\_\_\_\_  
vezető tisztségviselő(-k)

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

Budapest, 2023. április 30.

2 6 3 8 7 9 4 5 - 6 6 3 0 - 1 1 4 - 0 1

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

## Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

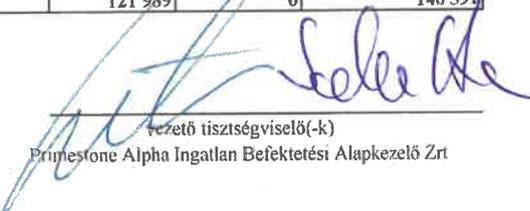
2022. évi

## MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>	1 978	0	1 487
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09.sorok)</b>	1 343	0	1 094
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
05.	Vagyoni értékű jogok	1 343		1 094
06.	Szellemi termékek	0		0
07.	Üzleti vagy cégérték	0		0
08.	Immateriális javakra adott előlegek	0		0
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
10.	<b>II TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)</b>	635	0	393
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0		0
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	635		393
14.	Tenyészállatok	0		0
15.	Beruházások, felújítások	0		0
16.	Beruházásokra adott előlegek	0		0
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
18.	<b>III BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)</b>	0	0	0
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tul-i részesedési visz.-ban álló váll.-ban	0		0
23.	Egyéb tartós részesedés	0		0
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz.-ban álló vállalk.-nak	0		0
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
27.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
29.	<b>B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)</b>	119 904	0	145 043
30.	<b>I KÉSZLETEK (31.-36. sorok)</b>	0	0	0
31.	Anyagok	0		0
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
33.	Növendék-, hizó- és egyéb állatok	0		0
34.	Késztermékek	0		0
35.	Áruk	0		0
36.	Készletekre adott előlegek	0		0
37.	<b>II KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)</b>	4 523	0	6 840
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	4 220		6 371
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
40.	Követelések jelentős tul-i részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0		0
41.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0		0
42.	Váltókövetelések	0		0
43.	Egyéb követelések	303		469
44.	Követelések értékelési különbözete	0		0
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
46.	<b>III ÉRTÉKPAPIROK (47.-52. sorok)</b>	0	0	0
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
48.	Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
49.	Egyéb részesedés	0		0
50.	Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
52.	Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
53.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (46.-47. sorok)</b>	115 381	0	138 203
54.	Pénztár, csekkek	0		0
55.	Bankbetétek	115 381		138 203
56.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59. sorok)</b>	107	0	61
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0		0
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	107		61
59.	Halasztott ráfordítások	0		0
60.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)</b>	121 989	0	146 591

Budapest, 2023. április 30.


  
 vezető tisztségviselő(-k)  
 Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

2 6 3 8 7 9 4 5 - 6 6 3 0 - 1 1 4

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

## Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

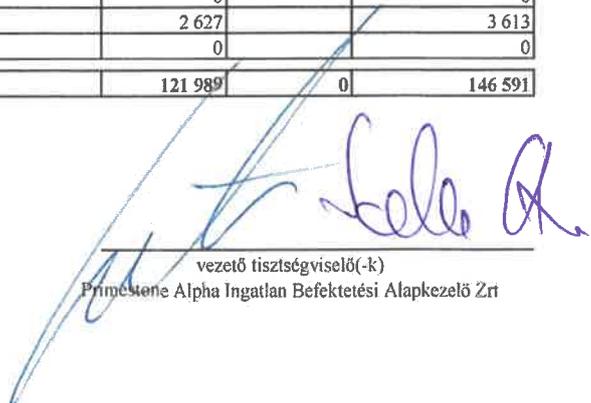
2022. évi

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61.	<b>D. Saját tőke (62.-71. sor)</b>	85 775	0	108 287
62.	I JEGYZETT TŐKE	100 000		100 000
63.	ebből visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértékben	0		0
64.	II JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
65.	III TŐKETARTALÉK	0		0
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-15 483		-14 225
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
68.	VI ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0		0
69.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0		0
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
71.	VI ADÓZOTT EREDMÉNY	1 258		22 512
72.	<b>E. Céltartalékok (73.-75. sorok)</b>	0	0	0
73.	1. Céltartalékok a várható kötelezettségekre	0		0
74.	2. Céltartalékok a jövőbeni költségekre	0		0
75.	3. Egyéb céltartalék	0		0
76.	<b>F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)</b>	33 587	0	34 691
77.	I HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)	30 000	0	30 000
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	30 000		30 000
79.	Hátrasorolt köt. jelentős tul.-i részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
80.	Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
82.	I HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)	0	0	0
83.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
84.	Átváltoztatható kötvények	0		0
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
87.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
89.	Tartós köt. jelentős tul.-i részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
90.	Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-107. sorok)	3 587	0	4 691
93.	Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
94.	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
95.	Rövid lejáratú hitelek	0		0
96.	Vevőktől kapott előlegek	0		0
97.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	935		1 970
98.	Váltótartozások	0		0
99.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
100.	Rövid lejáratú köt. jelentős tul.-i részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
101.	Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 652		2 721
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
105.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-108. sorok)</b>	2 627	0	3 613
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 627		3 613
108.	Halasztott bevételek	0		0
109.	<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN(61.+72.+76.+105.sor)</b>	121 989	0	146 591

Budapest, 2023. április 30.


  
 vezető tisztségviselő(-k)  
 Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

2 6 3 8 7 9 4 5 - 6 6 3 0 - 1 1 4 - 0 1

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

## Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

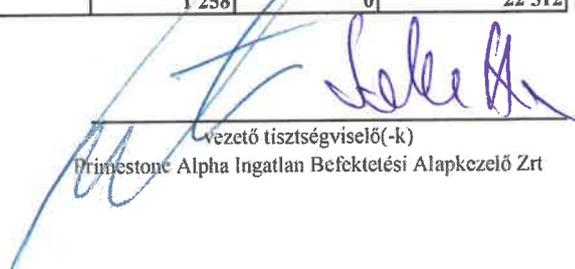
2022. évi

## EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	40 050		65 311
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0		0
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>40 050</b>	<b>0</b>	<b>65 311</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>1</b>		<b>0</b>
	ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
05.	Anyagköltség	30		0
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	20 502		16 994
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	309		353
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0		0
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>20 841</b>	<b>0</b>	<b>17 347</b>
10.	Béreköltség	13 524		20 124
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetés	0		0
12.	Bérfelrakások	2 384		2 729
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>15 908</b>	<b>0</b>	<b>22 853</b>
<b>VI.</b>	<b>Értécsökkenési leírás</b>	<b>1 047</b>		<b>716</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>707</b>		<b>8 763</b>
	ebből: értékvesztés	0		0
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>1 548</b>	<b>0</b>	<b>15 632</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyeresége	0		0
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	11		10
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	5 651		10 223
	ebből: értékelési különbözet	0		0
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>5 662</b>	<b>0</b>	<b>10 233</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 047		1 047
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		1 047
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	4 845		1 023
	ebből: értékelési különbözet	0		0
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)</b>	<b>5 892</b>	<b>0</b>	<b>2 070</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>-230</b>	<b>0</b>	<b>8 163</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)</b>	<b>1 318</b>	<b>0</b>	<b>23 795</b>
X.	Adófizetési kötelezettség	60		1 283
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)</b>	<b>1 258</b>	<b>0</b>	<b>22 512</b>

Budapest, 2023. április 30.


  
 vezető tisztségviselő(-k)  
 Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

# Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

2022. évi

## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

### TARTALMA:

#### I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

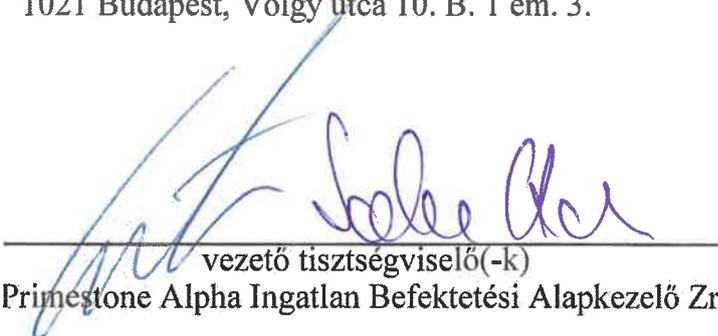
#### II. SPECIFIKUS ADATOK

- II./1. IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK
- II./2. KÖVETELÉSEK
- II./3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./4. SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA
- II./5. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK ÉS RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK
- II./6. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./7. AZ ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÉS ÖSSZETÉTELE
- II./8. IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK
- II./9. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK
- II./10. A TÁRSASÁGI ADÓ ÉS AZ ADÓALAP-MÓDOSÍTÓ TÉTELEK

#### III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

- III./1. SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK
- III./2. ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER
- III./3. CASH FLOW 1021 Budapest, Völgy utca 10. B. 1 em. 3.

Budapest, 2023. április 30.

  
\_\_\_\_\_  
vezető tisztségviselő(-k)  
Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

## Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

### I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

#### I/1. A TÁRSASÁG RÖVID BEMUTATÁSA

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

Az MNB engedély időpontja és száma: H-EN-III-68/2019.  
A Cégbíróság 01-10-049892 cégjegyzékszámon vette nyilvántartásba. Nyilvántartásba vétel időpontja: 2018.07.20

A cég jegyzett tőkéje a beszámoló fordulónapján: 100 000 eFt

Tipusa : Alternatív befektetési alapkezelő  
Működési területe : Magyarország

#### A Társaság főtevékenysége:

6630\*08 Alapkezelés

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

#### A Társaság minősített befolyással rendelkező tulajdonosa

Cégnév	Székhely	Minősített befolyás fajtája	Tulajdoni részesedés
Primestone Invest Kft	1021 Budapest, Völgy utca 10. B. 1 em. 3.	közvetlen	100%

#### Vezető tisztségviselők és felügyelőbizottsági tagok

Név	lakhely	Tisztség
Csoma András Gyula	1021 Budapest, Völgy utca 10/B 1. em. 3.	Vezérigazgató
Erdélyi Gábor Csaba	1142 Budapest, Gyánafalva utca 1.	felügyelőbizottsági tag
Szabó Ferenc	1022 Budapest, Hankóczy Jenő utca 25/A. földszint 1	felügyelőbizottsági tag
Erni János	1016 Budapest, Pirooska utca 8.	felügyelőbizottsági tag

A Társaság Felügyelőbizottsága díjazásban nem részesültek.

#### A Társaság éves beszámolójának aláírására kötelezett személy:

Név	Cím	Tisztség
Csoma András Gyula	1021 Budapest, Völgy utca 10.B.1 em. 3.	Vezérigazgató
Salamon Adorján Csaba	1072 Budapest, Nyár utca 30. 2em. 4.	Cégvezető

#### Az Alapkezelő által kezelt alapok:

	Nettó eszközérték (EUR)	1 jegyre jutó NEÉ (EUR)
Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	4 322 873	540,35911
Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	1 918 198,37	142,088768
Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	5 980 917,26	1,8123390
Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	2 350 049,46	305,201229

#### Az Alapok bemutatása

A **Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (Alap)**, a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) által 2019.11.14-én kiadott H-KE-III-675/2019. számú nyilvántartásba vételi határozattal jött létre. A Felügyelet az ingatlanalapot 1221-56 számon vette nyilvántartásba.

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

Az ingatlanfejlesztő alap induló tőkéje: 1.600.000,- EUR volt, ami az Alap Kezelési Szabályzata alapján, a legkisebb forgalomba hozatali értéke Az Alap jegyzésére 2019.10.15-én került sor a fenti induló tőkével.

Az alap induló tőkéje 16.000 db, egyenként 100 EUR névértékű HU0000723796 ISIN azonosítójú zártkörűen forgalomba hozott befektetési jegyből állt.

Az induló tőkéből, befektetési állományból 2019.12.05-én visszaváltásra került 8.000 db befektetési jegy összesen 798.560,- EUR árfolyamértéken.

**A Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (Alap)**, a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) által 2019.12.05-én kiadott H-KE-III-700/2019. számú nyilvántartásba vételi határozattal jött létre. A Felügyelet az ingatlanalapot 1221-57 számon vette nyilvántartásba.

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

Az ingatlanfejlesztő alap induló tőkéje: 1.600.000,- EUR volt, ami az Alap Kezelési Szabályzata alapján, a legkisebb forgalomba hozatali értéke Az Alap jegyzésére 2019.10.30-án került sor a fenti induló tőkével.

Az alap induló tőkéje 16 000 db, egyenként 100 EUR névértékű HU0000724117 ISIN azonosítójú zártkörűen forgalomba hozott befektetési jegyből állt.

Az induló tőkéből, befektetési állományból 2019.12.18-án visszaváltásra került 2.500 db befektetési jegy összesen 245.900,- EUR árfolyamértéken.

**A Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (Alap)**, a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) által 2020.05.06-én 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.

**A Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (Alap)**, a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) által 2022. február 2-án kiadott H-KE-III-73/2022. számú nyilvántartásba vételi határozattal jött létre. A Felügyelet az ingatlanalapot 1221-83 számon vette nyilvántartásba.

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

Az ingatlanfejlesztő alap induló tőkéje: 1.370.000,- EUR volt, ami az Alap Kezelési Szabályzata alapján, a legkisebb forgalomba hozatali értéke Az Alap jegyzésére 2021.12.22-én került sor a fenti induló tőkével. Az alap induló tőkéje 13.700 db, egyenként 100 EUR névértékű HU0000729371 ISIN azonosítójú zártkörűen forgalomba hozott befektetési jegyből állt.

Az induló tőkéből, befektetési állományból 2022.02.14-én visszaváltásra került 6.000 db befektetési jegy összesen 599.446,11 EUR árfolyamértéken.

## **I/2. A TÁRSASÁG SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI**

A Társaság az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezetési könyveit és nyilvántartásait:

2013. évi V. Törvény a Polgári törvénykönyvről

2000. évi C. Törvény a számvitelről

2014. évi XVI. Törvény a kollektív befektetési formákról és a kezelőikről

327/2009. Kormányrendelet és az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló-készítési kötelezettségeinek sajátosságairól

A Társaság Számviteli politikája a Számviteli Törvényben megfogalmazott alapelvekre épül.

### **a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja**

A 2022. üzleti év 2022.01.01 - 2022.12.31-ig tartott.

A mérlegkészítés időpontja: 2023.04.30.

### **b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredmény-kimutatás formátum**

A Társaság Éves beszámolót készít.

A Társaság "A" mérlegformátum-változatot készíti el, a számviteli törvény szerinti tagolást nem részletezi tovább.

A Társaság az üzemi (üzleti) tevékenység eredményét összköltség eljárással állapítja meg, levezetésszerű formában (összköltség -eljárás), a számviteli törvény szerinti tagolást nem részletezi tovább.

**c) A beszámoló szempontjából lényeges és jelentős hiba**

Jelentős hiba – ami szükségessé teszi a háromhasábos beszámoló elkészítését – az a hiba, melyet ellenőrzés vagy önellenőrzés tár fel, és a beszámolóval lezárt évre vonatkozik, a hibák és hibahatások előjelről független együttes értéke pedig meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg-főösszegének 2 %-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 %-a nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

**d) Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolása**

A Társaság az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenését a hasznos élettartam és a várható maradványérték alapján lineáris értékcsökkenési módszerrel számolja el. Az alkalmazott maradványérték számítási és értékcsökkenési leírási kulcsok:

Eszközesoport		Maradványérték (a bekerülési érték %-ban)	Értékcsökkenési leírás a számviteli törvény szerint
a) Vagyoni értékű jogok	egyedi meghatározás	Bruttó érték alapján lineárisan	Bruttó érték alapján lineárisan
b) Szellemi termékek	egyedi meghatározás	33%	33%
c) Cégmentés	egyedi meghatározás	20%	20%
d) Kísérleti fejlesztés a.é.	egyedi meghatározás	20%	20%
e) Alapítás-átszervezés a.é.	egyedi meghatározás	20%	20%
f) Járművek	egyedi meghatározás	20%	20%
g) Számítástechnikai és irodatechnikai eszközök	egyedi meghatározás	33%	33%
h) Irodai egyéb eszközök, felszerelések, bútorok	egyedi meghatározás	14,50%	14,50%
i) Bérlet eszközön végzett beruházás ingatlan	egyedi meghatározás	6%	6%
ingó	egyedi meghatározás	az ingó besorolása szerinti kulcs	az ingó besorolása szerinti kulcs
j) 0-ra írt eszközön végzett felújítás, bővítés, egyéb ráaktiválás	egyedi meghatározás	az eszköz a)-i) pontbeli besorolása szerinti kulcs	az eszköz a)-i) pontbeli besorolása szerinti kulcs

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök, valamint vagyoni értékű jogok és szellemi termékek beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásaként egy összegben elszámoljuk.

A terv szerinti értékcsökkenés elszámolásában nem következett be változás a korábbi évekhez képest.

**e) A Társaság nem számolja el az immateriális javak és tárgyi eszközök érték helyettesítését**

**f) Készletek**

A Társaság a vásárolt készleteket FIFO módszerével meghatározott beszerzési költségeken, vagy pedig piaci értéken szerepelteti ha az utóbbi alacsonyabb, mint a beszerzési ár.

**g) Értékpapírok**

A Társaság a vásárolt értékpapírokat FIFO módszerével meghatározott beszerzési áron szerepelteti a könyveiben.

**h) Az előző üzleti év mérlegkészítésénél alkalmazott értékelési elvek nem változtak meg.**

**i) Eszköz és kötelezettség minősítése nem változott meg az előző üzleti évhez képest.**

**I/3. A TÁRSASÁGNÁL A KÖNYVVITELI SZOLGÁLTATÁS KÖRÉBE TARTOZÓ FELADATOK IRÁNYÍTÁSÁÉRT, VEZETÉSÉÉRT FELELŐS SZEMÉLY ADATAI:**

Radies Katalin (2113 Erdőkertes, Kossuth utca 5)  
Regisztrációs szám: 174483

**I/4. A TÁRSASÁG ÉVES BESZÁMOLÓJÁT HITELESÍTŐ KÖNYVVIZSGÁLÓ ADATAI:**

Könyvvizsgáló Társaság neve, címe, engedélyek számai:  
Know-How Audit Könyvvizsgáló és Adószakértő Kft  
2800 Tatabánya, Ifjúság út 23. fsz.2  
Kamarai nyilvántartási szám: 000573

Könyvvizsgálóért felelős személy neve, engedélyek számai:  
Hlogyik Zsuzsanna (2800 Tatabánya Bódishegyi út 20)  
Kamarai nyilvántartási szám: 00263

Az éves beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díja az érvényben lévő szerződés alapján 640.254, 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.

**I/5. A TÁRSASÁG GAZDÁLKODÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ EGYÉB JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK**

A tárgyévben a Társaság gazdálkodását befolyásoló egyéb jelentősebb esemény nem volt.

**I/6. AZ ADÓZOTT EREDMÉNY FELHASZNÁLÁSÁRA VONATKOZÓ JAVASLAT**

A Társaság adózott eredménye kerüljön az eredménytartalékba.

**IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK**  
2022. évi

eFt

	Immateriális javak	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felsz., járművek	Beruházások, felújítások	Összesen
<b>Bruttó érték</b>						
Nyitóegyenleg	2 554			1 672		4 226
Növekedés	224			0		224
Növekedés (kisértékű)				0		0
Csökkenés						0
Záróegyenleg	2 778	0	0	1 672	0	4 450
<b>Értécsökkenés (lineáris)</b>						
Nyitóegyenleg	1 211			1 037		2 248
Növekedés terv szerint	473			242		715
Növekedés (kisértékű)				0		0
Növekedés terven felüli						0
Csökkenés kivezetés miatt						0
Csökkenés visszairás						0
Záróegyenleg	1 684	0	0	1 279	0	2 963
<b>Nettó érték</b>						
Nyitóegyenleg	1 343	0	0	635	0	1 978
Változás	-249	0	0	-242	0	-491
Záróegyenleg	1 094	0	0	393	0	1 487
<b>Értékhelyesbítés</b>						
Nyitóegyenleg						0
Változás						0
Záróegyenleg	0	0	0	0	0	0

## **KÖVETELÉSEK**

**2022. évi**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b> eFt
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	4 220	6 371
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
Követelések jelentős tul-i részesedési viszonyban lévő váll.-sal sz	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0
Váltókövetelések	0	0
Egyéb követelések	303	469
Követelések értékelési különbözete	0	0
Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
<b>Összes követelés</b>	<b>4 523</b>	<b>6 840</b>

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

## **AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**

**2022. évi**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b> eFt
1. Microsec tanúsítvány alap csomag éves díj	102	23
2. Szoftverfrissítés	5	38
3.	0	0
4.	0	0
5.	0	0
6.	0	0
7.	0	0
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen:</b>	<b>107</b>	<b>61</b>

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

## SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2022. évi

eFt

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi		Záró érték
		Növekedés	Csökkenés	
Jegyzett tőke	100 000	0	0	100 000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	-15 483	1 258	0	-14 225
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	1 258	22 512	1 258	22 512
<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>85 775</b>	<b>23 770</b>	<b>1 258</b>	<b>108 287</b>

### A KIBOCSÁTOTT RÉSZVÉNYEK BEMUTATÁSA

részvény fajta	részvény darabszám	részvény névérték	össz-névérték
törzs	100	1 000 000 Ft	100 000 000 Ft
			<b>100 000 000 Ft</b>

**2022. évi  
HÁTRASOORLT KÖTELEZETTSÉGEK**

	Előző év	Tárgyév
Alárendelt kölcsöntőke	30 000	30 000
<b>Összesen:</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

**HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

	Előző év	Tárgyév
		eFt
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
Átváltoztatható kötvények	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
Tartós kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	0	0
Tartós köt. jelentős tul.-i részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szembe	0	0
Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
<b>Összes hosszú lejáratú kötelezettség</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

	Előző év	Tárgyév
		eFt
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
Rövid lejáratú hitelek	0	0
Vevőktől kapott előlegek	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	935	1 970
Váltótartozások	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	0	0
Rövid lejáratú köt. jelentős tul.-i részesedési viszonyban lévő vállalk.-al	0	0
Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szembe	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 652	2 721
Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
<b>Összes rövid lejáratú kötelezettség</b>	<b>3 587</b>	<b>4 691</b>

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

A rövidlejáratú kötelezettségek a működéssel kapcsolatos költségekből és adókból, járulékokból tevődik össze.

**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**  
**2022. évi**

		eFt	
		Előző év	Tárgyév
1.	Könyvvizsgálati díj	381	320
2.	Kölcsön kamat	2 246	3 293
3.		0	0
4.		0	0
5.		0	0
6.		0	0
7.		0	0
8.		0	0
9.		0	0
10.		0	0
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen:</b>		<b>2 627</b>	<b>3 613</b>

**AZ ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÉS ÖSSZETÉTELE**  
**2022. évi**

<b>Tevékenységenkénti összetétel</b>	<b>eFt</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Alapkezelési díj		40 050	63 560
Könyvelési díj		0	1 751

---

**Értékesítés nettó árbevétele összesen:** 40 050 65 311

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

<b>Földrajzi területenkénti összetétel</b>	<b>eFt</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
Magyarország		40 050	65 311

---

**Értékesítés nettó árbevétele összesen:** 40 050 65 311

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

**IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK**

**2022. évi**

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Iroda bérleti díja	1 359	943
Szakkönyv, oktatás		21
Posta költség	32	0
Ügyvédi díj	3 085	1 535
Könyvelési díj	1 021	1 243
Könyvvizsálati díj	788	579
Közjegyzői díj	0	
Egyéb tanácsadás	1 080	540
Üzemeltetési költség	310	591
Számítástechnikai szolgáltatás	10 359	5 581
Szoftver frissítés, karbantartás, online szolgáltatás	419	1 858
Belső ellenőri feladatok ellátása	1 524	1 335
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatások költsége	525	2 769
<b>Igénybe vett szolgáltatások összesen</b>	<b>20 502</b>	<b>16 994</b>

## SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

2022. évi

Megnevezés	Fizikai eFt	Szellemi eFt	Összesen
			eFt
Munkavállalók bére, prémiuma, jutalma		20 124	20 124
Személyesen közreműködő tagok kivétje		0	0
Tiszteletdíjak - Igazgatóság/ ügyvezetők / vezető tisztviselők		0	0
<b>Tiszteletdíjak - Felügyelő Bizottság összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Erdélyi Gábor	0	0	0
Szabó Ferenc	0	0	0
Erni János	0	0	0
Tiszteletdíjak Egyéb	0	0	0
Megbízási díjak	0	0	0
<b>Béreköltség összesen</b>	<b>0</b>	<b>20 124</b>	<b>20 124</b>
<b>Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>			
Adóköteles természetbeni juttatás	<del>          </del>	<del>          </del>	0
Nem adóköteles személyi jellegű kifizetés	<del>          </del>	<del>          </del>	0
Szerzői jogdíj	<del>          </del>	<del>          </del>	0
Reprezentáció	<del>          </del>	<del>          </del>	0
Napidíjak	<del>          </del>	<del>          </del>	0
Betegszabadság, táppénz	<del>          </del>	<del>          </del>	0
<b>Személyi jellegű egyéb kifizetések összesen</b>	<del>          </del>	<del>          </del>	<b>0</b>
<b>Bérf járulékok</b>	1021 Budapest, Völgy utca 10. B		
Szociális hozzájárulási adó		2 663	2 663
TB kötelezettség		67	67
Szakképzési hozzájárulás		0	0
Rehabilitációs hozzájárulás		0	0
Egyéb bérf járulék	<del>          </del>	<del>          </del>	0
<b>Bérf járulékok összesen</b>	<b>0</b>	<b>2 729</b>	<b>2 729</b>
<b>Mindösszesen</b>	<b>0</b>	<b>22 853</b>	<b>22 853</b>
Átlagos statisztikai létszám (fő)		2	2

## A TÁRSASÁGI ADÓ ÉS AZ ADÓALAP-MÓDOSÍTÓ TÉTELEK

2022. évi

A társasági adó összegének megállapítása		Előző év	Tárgyév
		eFt	eFt
	Adózás előtti eredmény	1 318	23 795
	TAO tv. 24/B § (3) alapján az adóerő csökkentő tétel (adófelajánlás jóváírása)	0	0
	Kapcsolt felekkel bonyolított tranzakciók miatti adóalapkorrekció	0	0
	Módosított adózás előtti eredmény	1 318	23 795
	Adózás előtti eredményt csökkentő	1 706	14 965
	Adózás előtti eredményt növelő	1 053	5 420
	Adóalap	665	14 250
	Társasági adó alap	665	14 250
	Társasági adó adókedvezmények előtt	60	1 283
	Adókedvezmények	0	0
	<b>A 2022. évi adókötelezettség</b>	<b>60</b>	<b>1 283</b>
Az adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek		Előző év	Tárgyév
		b) eFt	b) eFt
7.§ (1) a)	Elhatárolt veszteségből az adóévben leírt összeg	659	14 249
b)	Várható köt-re és jövőbeni köt-re képzett céltartalmú felh. miatt az adóévben bev-ként elsz.össz. jogdíjra jogosító immateriális jószág értékesítéséből, apptalálásból származó	0	0
c)	nyereségnek az eredménytartalékból az adóévben leköthető tartalékba átvett és az adóév utolsó napján leköthető tartalékként kimutatott összeg, jogdíjra jogosító immateriális jószág (a bejelentett immateriális jószág kivételével) értékesítéséből, nem pénzbeli kivételéből származó nyereségnek az eredménytartalékból az adóévben leköthető tartalékba átvett és az adóév utolsó napján leköthető tartalékként kimutatott összege,	0	0
cs)	Terven felüli écs. adóévben visszaírt összege (kivéve 1.sz. mell. 10.)	0	0
d)	kivezetett nyilvántartási érték (FE-zé átsorolás is)	1 047	716
dz)	A bejelentett részesedés ért. adóévi ár.nyeresége, adóévben visszaírt értékvesztés	0	0
ds)	Adózó döntése szerint, a fedezeti ügylettel nem fedezett, külföldi pénzürtőkre szóló befektetett pénzügyi eszköz értékének növekedéséért, illetve a hosszú lejáratú kötelezettség értékének csökkenéséért a mérlegfordulónapi értékeléskor a devizaárfolyam változása alapján eszközönként, kötelezettségenként elszámolt összeg, 8.§ (1) dzs) miatt korábban elszámolt adóalapnövelés miatt	0	0
f)	Tárgyévi fejlesztési tartalék (leköthető tartalékba helyezett összeg)	0	0
g)	Kapott osztalék, részesedés (kivéve ellenőrzötti külf. társaságtól)	0	0
gy)	Megszűnés miatt kivezetett részesedési bevétel - 7.§ 10. bekezdés szerinti érték	0	0
m)	Startup cégre befektetés 3*-osa, 3 évre leoszthatóan	0	0
n)	Behajthatatlan köv.(BH), korábbi BH-ra befolyt összeg, visszaírt értékvesztés	0	0
q)	Tulajdoni részesedésre visszaírt értékvesztés (ha az már el volt számolva növelésként)	0	0
r)	Jogerős bíróság, ART. és TB jogkövetkezmény (kivéve OE pótlék) elengedése miatt	0	0
s)	Jogdíj bevétel nyereségének 50%-a	0	0
sz)	Műemlék ingatlan karbantartási ktg 50%-a	0	0
u)	Adóell., önell. miatti bevételként v. ráfordítás csökkenésként elszámolt összeg	0	0
ty)	Műemlék ingatlan beruházás, felújítás összege x+5 évig	0	0
y)	Legalább 50%-ban megvált. munkaképességű munkatársa (max minimálbér, 20 fő alatti)	0	0
z)	Mikrovállalkozás foglalkoztatás növekménye (megelőző évi fogl.kétszám legfelj. 5 fő)	0	0
	Közhasznú, kiemelkedően közhasznú szervezet adomány 20 %-a	0	0
	VAGY Közhasznú, kiemelkedően közhasznú szervezet tartós adomány 40 %-a	0	0
	ÉS Magyar Kármöntő Alap, NKA, ill felsőkutatási int. Támogatás 50%-a	0	0
zs)	Kis- és középvállalkozás adóévi beruházási érték (korlátozásokkal)	0	0
		0	0
	<b>Összes csökkentő tétel</b>	<b>1 706</b>	<b>14 965</b>
Az adózás előtti eredményt növelő jogcímek			b) eFt
8.§ (1) a)	Várható köt-re és jövőbeni köt-re képzett céltartalmú	0	0
b)	Számviteli tv. szerinti écs és t.F. écs + kivezetett nyilvántartási érték (FE-zé átsorolás is)	1 047	716
c)	Jogdíj bevétel veszteségének 50%-a	0	0
d)	Nem a vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos költség (3. sz. melléklet)	0	0
ds)	Adózó döntése szerint, a fedezeti ügylettel nem fedezett, külföldi pénzürtőkre szóló befektetett pénzügyi eszköz értékének növekedéséért, illetve a hosszú lejáratú kötelezettség értékének csökkenéséért a mérlegfordulónapi értékeléskor a devizaárfolyam változása alapján eszközönként, kötelezettségenként elszámolt összeg, 7.§ (1) dzs) miatt korábban elszámolt adóalapcsökkentés miatt	0	0
e)	Jogerős bíróság, ART. és TB jogkövetkezmény (kivéve OE pótlék)	6	4 704
g)	7.§ m) szerinti csökkentés, a szerzett részesedés 3 éven belüli értékesítése esetén (szerzést követő 3. év végéig)	0	0
gy)	Követelésre elszámolt értékvesztés	0	0
h)	Behajthatatlan követelésnek nem minősülő elengedett követelés	0	0
j)	A hitelkészttség miatt (saját tőke 3*át megh. köt-re jutó kamatkötg)	0	0
o)	forintról devizára, devizáról forintra, vagy devizáról más devizára való áttérés során a tőketartalék növelésként elszámolt átszámítási különbözözetek összege az áttérést követő adóévben,	0	0
p)	adóell., önell. miatti ráfordításéért v. bevétel csökkenésként elszámolt összeg	0	0
r)	7§(1) gy) összegéből a részesedés csökkenéséért elsz. összeg	0	0
s)	7.§ (1) z) szerinti NEM teljesült tartós adomány	0	0
u)	7§(1) zs) összegéből a nem teljesített rész 2-szerese	0	0
v)	Átlagos áll. Létszám előző adóévhöz viszonyított csökkentése	0	0
		0	0
	<b>Összes növelő tétel</b>	<b>1 053</b>	<b>5 420</b>
Az adókedvezmények részletezése			
	Film és előadóművészet támogatás	0	0
	KKV hitelkamatai (de minimis)	0	0
	Beruházási vagy fejlesztési adókedvezmény	0	0
	Látványcsapat-sporttámogatás	0	0
		0	0
	<b>Korrigált összes bevétel</b>	<b>45713</b>	<b>75 544</b>
	Adózás előtti eredmény főkönyv szerint	1318	23 795
	Társasági adóalap 8. § (1)	665	14 250
	Jövedelem-(nyereség)minimum 2%	914	1 511
	Éves Társasági adóalap: 6. § (1) (normál adóalap) vagy 6. § (5) b) (Jövedelem minimum az adóalap)	665	14 250
	Társasági adó összesen: 9%	60	1 283

**SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK**  
**2022. évi**

	<b>30 000 eFt</b>
<b>5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek</b>	<b>nincs</b>
<b>Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek</b>	<b>nincs</b>
<b>Biztosítékok fajtái:</b>	<b>nincs</b>
<b>Környezetvédelmi eszközök, jelenlegi és jövőbeni környezetvédelmi kötelezettségek</b>	<b>nincs</b>
<b>Kapcsolt felekkel szembeni mérlegen kívüli kötelezettségek</b>	<b>nincs</b>
<b>Jövőbeni nyugdíjfizetési kötelezettség</b>	<b>nincs</b>
<b>Jövőbeni végkielégítés-fizetési kötelezettség</b>	<b>nincs</b>
<b>Jövőbeni bérleti díj fizetési kötelezettség (tartós bérlet)</b>	<b>nincs</b>
<b>Egyéb mérlegen kívüli tételek, eredményre, cash flowra gyakorolt várható hatásuk</b>	
Opció Ügyletek	<b>nincs</b>
Határidős ügyletek	<b>nincs</b>
SWAP ügyletek	<b>nincs</b>
<b>Folyamatban lévő peres ügyek</b>	<b>nincs</b>

**ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER**  
2022. évi

Megnevezés	Mutató számítása		érték eFt-ban	%	érték eFt-ban	%
<b>A Vagyonstruktúra</b>			<b>2021</b>		<b>2022</b>	
1. Tárgyi eszközök aránya	$\frac{\text{tárgyi eszközök}}{\text{összes eszköz}}$ x100		635 =	0,5%	393 =	0,3%
			121 989		146 591	
2. Immateriális javak aránya	$\frac{\text{immateriális javak}}{\text{befektett eszközök}}$ x100		1 343 =	67,9%	1 094 =	73,6%
			1 978		1 487	
3. Befektetett pü. eszközök aránya	$\frac{\text{befektetett pü. eszközök}}{\text{befektett eszközök}}$ x100		0 =	0,0%	0 =	0,0%
			1 978		1 487	
4. Forgóeszközök aránya	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{összes eszköz}}$ x100		119 904 =	98,3%	145 043 =	98,9%
			121 989		146 591	
4.1. Likvid. eszközök aránya	$\frac{\text{pénzeszközök}}{\text{forgóeszközök}}$ x100		115 381 =	96,2%	138 203 =	95,3%
			119 904		145 043	
4.2. Készletek 1021 Budapest, Völgy ut	$\frac{\text{készletek}}{\text{forgóeszközök}}$ x100		0 =	0,0%	0 =	0,0%
			119 904		145 043	
<b>B Tőkestruktúra</b>						
5. Saját tőke aránya	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{összes forrás}}$ x100		85 775 =	70,3%	108 287 =	73,9%
			121 989		146 591	
6. Idegen tőke aránya	$\frac{\text{idegen tőke}}{\text{összes forrás}}$ x100		36 214 =	29,7%	38 304 =	26,1%
			121 989		146 591	
<b>C Jövedelmezőségi mutatók</b>						
7. Bevételearányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{értékesítés nettó árbevétele}}$ x100		1 318 =	0,0%	23 795 =	36,4%
			40 050		65 311	
8. Eszközarányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes eszköz}}$ x100		1 318 =	1,1%	23 795 =	16,2%
			121 989		146 591	
9. Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{saját tőke}}$ x100		1 318 =	1,5%	23 795 =	22,0%
			85 775		108 287	
<b>D Egyéb mutatók</b>						
10. Vagyon fedezeti mutató	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{befektetett eszközök}}$ x100		85 775 =	4336,5%	108 287 =	7282,2%
			1 978		1 487	
11. Likviditási mutató	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{rövid lejáratú kötelez.}}$ x100		119 904 =	33,43	145 043 =	30,92
			3 587		4 691	

CASH FLOW

2022. évi

eFt

	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	1. a Adózás előtti eredmény +-	1 318	23 795
	Ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
	1. b Korrekciók az adózás előtti eredményben	0	0
01.	Korrigált adózás előtti eredmény (1.a+1.b)	1 318	23 795
02.	Elszámolt amortizáció +	1 047	716
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +-	0	0
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +-	0	0
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +-	0	0
06.	Szállítói kötelezettségek állományváltozása +-	-305	1 035
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-	1 012	69
08.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	1 047	986
09.	Vevőkövetelések állományváltozása - +	-1 410	-2 151
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélküli) változása - +	285	-166
11.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása - +	23	46
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-60	-1 283
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow ( 01.-13. sorok )</b>	<b>2 957</b>	<b>23 047</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-1 008	-225
15.	Befektetett eszközök eladása		
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		
18.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
<b>II.</b>	<b>Befektetési cash flow ( 14.-18. sorok )</b>	<b>-1 008</b>	<b>-225</b>
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
<b>III.</b>	<b>Finanszírozási cash flow ( 19.-26. sorok )</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV.</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA ( I. +II. +III. sorok )</b>	<b>1 949</b>	<b>22 822</b>
27.	Devizás pénzeszközök átvértékelése	0	0
<b>V.</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA ( IV.+ 27. sorok )</b>	<b>1 949</b>	<b>22 822</b>

**Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**1123 Budapest, Alkotás u. 55-61. 5. em.**  
**Adószám: 26387945-1-43**  
**Cégjegyzékszám: 01-10-049892**

## **2022. évi üzleti jelentés**

### **1. Tevékenység bemutatása, összegző értékelés.**

A Társaságot 2018. július 9-én alapították és 2018. július 20-án jegyezte be a cégbíróság. A 2019. február 19 nappal keltezett MNB határozat alapján alternatív befektetési alapkezelőként kollektív portfóliókezelési tevékenység végzésére jogosult. A Társaság tényleges tevékenységét 2019. utolsó negyedéve folyamán kezdte meg.

Az Alapkezelő 2022. december 31-én három nyíltvégű, zártkörű befektetési alapot kezelt (Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap, Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap) és Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap és egy nyilvános nyíltvégű ingatlan befektetési alapot, a Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapot.

Az Társaság az általa kezelt alapok első befektetéseit 2019. utolsó negyedéve folyamán valósította meg illetve készítette elő, azóta folyamatosan zajlik – alaptól függően – a befektetési portfóliók felépítése és kezelése, újabb befektetések előkészítése, illetve bizonyos befektetések értékesítése.

### **2. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események és folyamatok**

Olyan gazdasági esemény, melynek jelentős hatása lett volna az Alapkezelő üzleti jelentésére a mérlegkészítést követően, nem történt.

A Társaság követelés állománya 2022. évben elsősorban a kezelt alapok által fizetendő megszolgált, de pénzügyileg még nem rendezett alapkezelési díjból származott. Ezen számlakövetelések a mérlegfordulónapot követően kiegyenlítésre kerültek.

### **3. A visszavásárolt saját részvények, saját üzletrészek megszerzésére vonatkozó adatok**

Az Alapkezelő 2022-ben nem vásárolt vissza saját részvényt.

### **4. Kutatás-fejlesztés**

Az Alapkezelő 2022-ben nem végzett műszaki vagy tudományos kutatás-fejlesztési tevékenységet.



## **5. Minőségbiztosítás**

Az Alapkezelőnél minőségbiztosítási rendszer 2022-ben sem működött, azonban az Alapkezelő működését – tevékenysége jellegéből fakadóan – számos szigorú belső szabályzat, az ezek működtetését és ellenőrzését támogató informatikai rendszer, továbbá független külső szakértők (belső ellenőr, kockázatkezelő, megfelelési szakértő és független letétkezelő) támogatja és ellenőrzi.

## **6. Vagyoni helyzet**

A társaság vagyoni- és likviditási helyzete stabil, a társaság szolid nyereséggel működik. A társaság működéséhez nem vett fel külső – nem tulajdonosi – hitelt.

## **7. Pénzügyi-finanszírozási helyzetkép**

Az Alapkezelő működést teljes egészében a saját forrása fedezte. Az Társaság induló működését követően, illetve a devizaárfolyamok változása miatt szükséges tőkepótlást – az alapkezelési tevékenység végzéséhez szükséges tőkekövetelmény teljesítése érdekében – a Társaság tulajdonosai alárendelt kölcsön nyújtásával biztosították 2020-ban, illetve szükség esetén folyamatosan biztosítják. A tulajdonosi kölcsön lejáratá 2030.12.31.

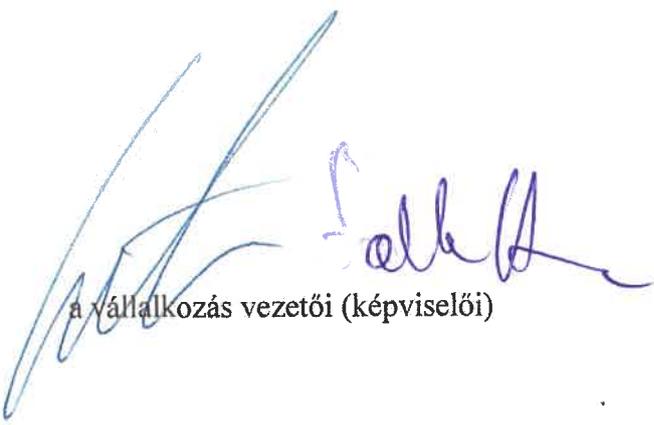
## **8. A hatékonyság és a jövedelmezőség alakulása**

A Társaság 2022-ben 22.512 eFt adózott nyereséget ért el.

## **9. Kötelezettségek és kockázatok**

A Társaság 2022. évi éves beszámolója tartalmazza a tárgyév gazdálkodással kapcsolatos kötelezettségeket, mérlegen kívüli kötelezettségről tudomásunk nincs.

Budapest, 2023.április 30.



a vállalkozás vezetői (képviselői)