

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Primestone ALFA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

#### Vélemény

Elvégeztük a Primestone ALFA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap („az Alap”) 2022. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege: 942.713 E Ft, a tárgyévi eredmény 2.025 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 az 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 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 könyvvizsgálataért 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 ALFA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2022. 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 ALFA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Primestone ALFA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2022. 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 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 az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy 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 szereznünk 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 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 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, 2023. április 14.

*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



# Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

## Éves jelentése – 2022

### I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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.

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.

### I. Vagyonkimutatás

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke az időszak elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Piaci értéke az időszak végén (EUR)
Tartós Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00	0	0
Átruházható értékpapírok	0	0,00	821 859 189	2 053 365
Banki egyenlegek	0	0,00	120 603 614	301 321
Egyéb eszközök	0	0,00	250 024	625
Összes eszköz	0	0,00	942 712 827	2 355 310
Kötelezettségek	0	0,00	2 105 820	5 261
Nettó eszközérték	0	0,00	940 607 007	2 350 049

### II. A forgalomban levő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	
Időszak elején (db)	Időszak végén (db)
7 700	7 700

### III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték:

A Letétkezelő által jóváhagyott nettó eszközérték adatok tárgyévben:



Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	unit db	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2022.02.02	1 370 000,00	13 700	100,000000
2022.02.07	1 369 495,89	13 700	99,963204
2022.02.14	1 368 735,29	13 700	99,907685
2022.02.21	1 992 445,72	7 700	258,759184
2022.02.28	2 000 907,47	7 700	259,858113
2022.03.07	1 929 826,45	7 700	250,626812
2022.03.16	2 009 430,94	7 700	260,965057
2022.03.21	1 922 523,26	7 700	249,678345
2022.03.28	1 928 415,00	7 700	250,443506
2022.04.04	1 941 494,03	7 700	252,142082
2022.04.11	1 925 968,84	7 700	250,125823
2022.04.19	1 956 640,31	7 700	254,109131
2022.04.25	1 933 218,40	7 700	251,067325
2022.05.02	1 951 548,71	7 700	253,447884
2022.05.09	2 069 543,26	7 700	268,771852
2022.05.16	2 082 446,79	7 700	270,447635
2022.05.23	2 084 110,87	7 700	270,663749
2022.05.30	2 068 364,55	7 700	268,618773
2022.06.07	2 120 677,35	7 700	275,412643
2022.06.13	2 108 255,42	7 700	273,799405
2022.06.20	2 121 704,51	7 700	275,546040
2022.06.27	2 127 632,28	7 700	276,315881
2022.07.04	2 158 380,25	7 700	280,309123
2022.07.11	2 146 352,49	7 700	278,747077
2022.07.18	2 166 172,01	7 700	281,321040
2022.07.25	2 146 236,46	7 700	278,732008
2022.08.01	2 147 306,75	7 700	278,871006
2022.08.08	2 292 912,50	7 700	297,780844
2022.08.15	2 263 241,57	7 700	293,927477
2022.08.22	2 267 359,47	7 700	294,462269
2022.08.29	2 283 671,87	7 700	296,580762
2022.09.05	2 317 863,81	7 700	301,021274
2022.09.12	2 298 900,76	7 700	298,558540
2022.09.19	2 273 845,64	7 700	295,304629
2022.09.26	2 298 909,43	7 700	298,559666
2022.10.03	2 312 192,16	7 700	300,284696
2022.10.10	2 346 362,00	7 700	304,722338
2022.10.17	2 352 061,68	7 700	305,462556
2022.10.24	2 333 028,15	7 700	302,990669
2022.11.02	2 422 282,08	7 700	314,582088
2022.11.07	2 408 700,87	7 700	312,818295
2022.11.14	2 392 421,46	7 700	310,704086
2022.11.21	2 399 430,41	7 700	311,614339
2022.11.28	2 429 497,79	7 700	315,519194
2022.12.05	2 422 518,74	7 700	314,612823
2022.12.12	2 421 619,45	7 700	314,496032
2022.12.19	2 433 726,33	7 700	316,068355
2022.12.27	2 399 909,59	7 700	311,676570

A Primestone Alfa Ingatlanalap Kezelési Szabályzata az év végével nem írja elő nettó eszközérték számításának kötelezettségét, melynek alapján, a 2022. év végével lezárt számviteli beszámolóban kimutatott saját tőke, az év lezárását megelőző, 2022.12.27. napjára, mint a naptári hét első banki munkanapjára vonatkozóan összeállított Nettó Eszközértéktől némi eltérést mutat.

2022-ben az év utolsó napja péntek volt, ezért 2022/12/31 napjára készült nettó eszközérték számítás. A számviteli beszámoló szerinti nettó eszközérték és az alapkezelő nyilvántartása szerinti nettó eszközérték eltérése abból adódik, hogy a számvitel szerinti mérlegkészítés napja későbbi, mint az alapkezelő nettó érték számításának határideje. Előbbiből fakadóan az alapkezelő és a letétkezelő nem teljes körűen vette figyelembe a számviteli előírások szerint időben (az évek között) elhatárolandó tételeket, mely bevételek és kisebb mértékben ráfordítások nem a 2022. évet illették, ill. terhelték.

A számviteli beszámoló alapján, az év utolsó napjával számított nettó eszközérték:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2022.12.31	2 350 049,46	305,201229

#### IV. A befektetési alap összetétele

2022-ben az alábbiak szerint alakult:

	Piaci értéke (HUF)	Nettó eszközérték viszonylatában (%)	Összes eszköz viszonylatában (%)
Telek	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0
Vegyés hasznosítású ingatlan (beruházásra adott előleg)	0	0,00	0,00
Befektetési jegy	0	0,00	0,00
Követelések	250 024	0,03	0,03
Értékpapírok	821 859 189	87,38	87,18
Bankbetétek	120 603 614	12,82	12,79
<b>Összesen:</b>	<b>942 712 827</b>	<b>100,22</b>	<b>100,00</b>

## V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

2022. évi adatok:

<b>Bevételek</b>	<b>Összeg (Ft)</b>
Parkoló bérleti díj	
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>
<b>Költségek</b>	<b>Összeg (Ft)</b>
Rezsi ktg-ek (Fűtés, villamosenergia, víz)	0
Karbantartás	0
Könyvviteli szolgáltatás költségei	927 000
Könyvvizsgálat	600 000
Ügyvédi díjak	412 500
Takarítási szolgáltatás költségei	0
Értékbecslés	0
Letétkezelési díj	3 293 049
Alapkezelési díj	7 708 066
Forgalmazási díj	330 000
Ingatlankezelési, üzemeltetési díj	0
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatás	69 339
Hatósági díj	0
MNB felügyeleti díj	273 000
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	111 744
Biztosítási díj	0
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	0
<b>Összesen:</b>	<b>13 724 698</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>Összeg (Ft)</b>
Különadó	67 000
Építményadó	0
Egyéb nem részletezett:	0
<b>Összesen:</b>	<b>67 000</b>
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>Összeg (Ft)</b>
Fizetendő kamatok, kamatjell.	61 995
Árfolyamveszteség	5 845
<b>Összesen:</b>	<b>67 840</b>



Részletezés	Összeg (Ft)
Ingyenértékesítés nyeresége	0
Fedezeti ügyletek nyeresége vagy vesztesége	0
Kártérítés, bánatpénz címen befolyó, illetve kifizetett összeg	0
A befektetési jegyek forgalmazás kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Ingyenüzemeltetési költségek	0
Ingyen-közmű költségek	0
Ingyen karbantartási költségek	0
Ingyenbiztosítási költségek	0
Ingyenadó	0
Ingyen-értékbecslési költségek	0
Bankköltségek	111 744

Az alap tárgyévben hozamot nem fizetett.

Nettó jövedelem (ezer Ft)	
2022	2 025

**VI. Táblázat az elmúlt üzleti évről, feltüntetve az egyes üzleti év végén regisztrált alábbi értékeket:**

Az Alap 2022. évben alakult, így nettó eszközérték adatokkal a korábbi évekre nem rendelkezik.

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2022.12.31	2 350 049,46	305,201229

**VII. A származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét.**

Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után a hozamra és a tőke megővésére ígéretet nem tett. Származtatott ügylete, vagy mérleg alatti egyéb garanciális követelése-kötelezettsége nem volt. A befektetési alap könyvvizsgálatra kötelezett.

## VIII. Tőkeáttétel

Az Alap 2022.12.31.-én hitelállománnyal nem rendelkezett, és derivatív ügylete nem volt az üzleti évben. Tőkeösszetételének mutatóit az alábbi táblázat szemlélteti:

Mutató	Képlet	Tárgyév
Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Idegen tőke}}$	446,67
Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	0,22
Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	0,14
Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	0,28
Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	87,18
Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	12,82

## **IX. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása**

### **A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása**

Az Alap elsődleges befektetése a Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanalapban meglévő részesedése, az Alap portfóliójának ezt meghaladó hányadát az Alapkezelő likvid eszközökben tartja. Így az Alap teljesítményét elsősorban a Primestone One Alap teljesítménye, illetve az abban levő N97 Irodaház hasznosításából / fejlesztéséből származó hozam határozza meg. Az Alapkezelő a mérlegzáráskor aktív tárgyalásokat folytatott a Primestone One Alap befektetési jegyeinek értékesítése tárgyában, mely tranzakció a mérlegzárást követően – 2023. április folyamán – teljesedésbe is ment. Ezen tranzakciónak köszönhetően az Alap 2023-ban realizálta a korábbi befektetési tevékenysége eredményét és azon a mérleg fordulónapon meghatározott eszközértéket meghaladó hozamot ért el. Ezen tranzakció zárását követően az Alapkezelő 2024. folyamán az Alap új befektetési portfóliójának felépítésére kíván koncentrálni.

Az Alapot a kamatkörnyezet, illetve a devizaárfolyamok elmúlt időszaki alakulása nem érinti hátrányosan. Az Alap hitelállománnyal nem rendelkezik, így törlesztési kockázat sem jelentkezik az Alapnál.

### **A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások:**

A Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., mint Alapkezelő működésében jelentős változás nem következett be 2022. évben.

**Budapest, 2023. április 25.**



.....

**Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

Képviseli: Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető