

## 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



H	-	K	E	-	I	I	I	-	7	3	/	2	0	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1	2	2	1	-	8	3		
---	---	---	---	---	---	---	--	--

MNB nyilvántartási szám

1	9	3	2	5	0	4	0	-	2	-	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

**Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

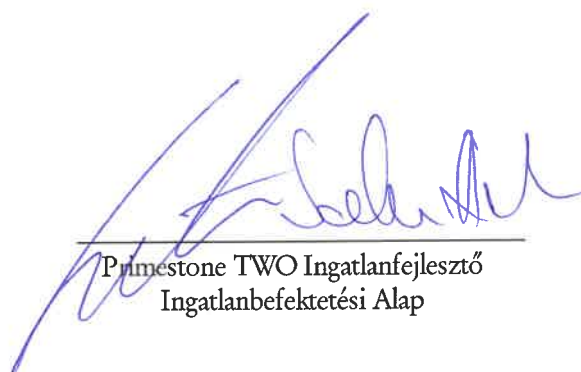
**1123 Budapest, Alkotás utca 55-61 5. em.**

2022. évi  
**Éves beszámoló**

**Éves zárómérleg**

2022.01.01-2022.12.31

Keltezés: Budapest, 2023.04.14.



Primestone TWO Ingatlanfejlesztő  
Ingatlanbefektetési Alap

P.H.

H - K E - I I I - # 7 3 / 2 0 2 2

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1 9 3 2 5 0 4 0 - 2 - 4 3

Adószám

## Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2022.01.01-2022.12.31

### 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)			821 859
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK			
03.	1. Ingatlanok			
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete			
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések			
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete			
07.	5. Beruházások			
08.	6. Beruházásokra adott előlegek			
09.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			821 859
10.	1. Befektetési jegyek			821 859
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)			120 854
12.	I. KÉSZLETEK			
13.	1. Ingatlankészletek			
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete			
15.	II. KÖVETELÉSEK			250
16.	1. Követelések			250
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			120 604
26.	1. Pénzeszközök			120 604
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			
28.	C. Aktív időbeli elhatárolások			
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások			
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
31.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete			
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C+D)			942 713

### 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)			940 607
34.	I. INDULÓ TŐKE			273 543
35.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke			486 693
36.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)			-213 150
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)			667 064
38.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből			-852
39.	b) Értékelési különbözet tartaléka			665 891
40.	c) Előző évek eredménye			
41.	d) Üzleti évi eredménye			2 025
42.	E. Céltartalékok			
43.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)			1 360
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			1 360
46.	G. Passzív időbeli elhatárolások			746
47.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)			942 713

Keltezés: Budapest, 2023.04.14.

Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

H	-	K	E	-	I	I	I	-	##	7	3	/	2	0	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1	9	3	2	5	0	4	0	-	2	-	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

## Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2022.01.01-2022.12.31

### 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	-		-
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	-		-
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE	-		-
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	-		13 725
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	-		67
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	-		15 885
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	-		68
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	-		
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-		2 025

Keltezés:

Budapest, 2023.04.14.

  
Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

# Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2022.12.31

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

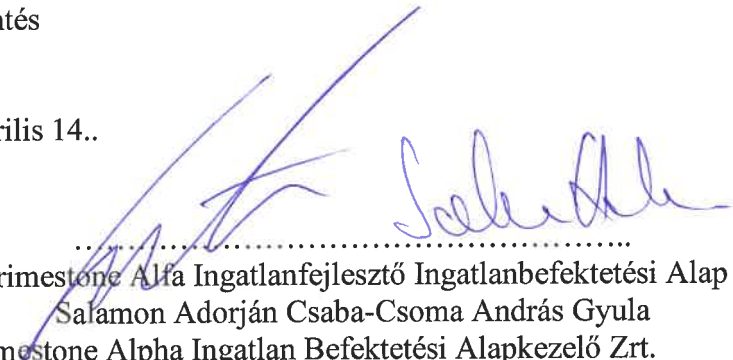
Mellékletek:

1.Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet mutatók

2.Cash-Flow kimutatás

3.Portfólió jelentés

Budapest, 2023. április 14..

  
.....  
Primestone Alfa 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 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.

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

Az Alapkezelő által kezelt más alapok:

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

Az Alapkezelő képviselőire 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 2022-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 2022.02.02-től december 31-ig.

A mérlegkészítés időpontja: 2023.03.31.

### *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-csökkenő 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, visszaírást, 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 Kbtv-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 Primeston Alfa Ingatlanalap Kezelési Szabályzata az év végével nem írja elő nettó eszközérték számításának kötelezettségét. Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéket az Alapkezelő minden naptári hét első banki munkanapjára vonatkozóan határozza meg. A 2022. év végével lezárt számviteli (éves) beszámolóban kimutatott saját tőke, az év lezárásának napjára, 2022.12.31. napjára esett, de a Nettó Eszközértéktől eltérést mutat, ill. teljes körűen tételeiben nem összehasonlítható. Az eltérés oka az alapkezelő és a letétkezelő által az addig ismert tranzakciók (főként befektetések átértékelési különbözet, elhatárolandó költségek stb.) eltérése az éves beszámoló adataitól egyrészt, másrészt a deviza árfolyam változásból származó értékváltozás különbözete.

A 2022.12.31-én az Alap nettó eszközértéke: 2.399.909,59 .EUR, melyből az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 311,676570 EUR, az alapkezelő (és a letétkezelő) számítása alapján.

A számviteli beszámolóban a saját tőke záró értéke (2022.12.31.): 2.350.049,46 EUR, melynek alapján az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 305,201229 EUR. Forgalomban lévő befektetési jegy állomány: 7.700 darab.

A 2022.12.31-i Nettó eszközérték és az éves beszámolóban kimutatott saját tőke eltérései az alábbi főbb tényezőkből fakadtak:

A követelések, kötelezettségek és időbeli elhatárolások eltérése nem jelentős, ezek abból adódnak, hogy a számvitel szerinti mérlegkészítés időpontja későbbi, mint az az alapkezelő év végi nettó eszközérték számításának napja.

Táblázat az eltérés sorairól és összegéről

	Eur	Huf
ÁFA követelés eltérése	-2	800
Befektetett eszközök	-49768	19 919 642
Követelések, Pü. eszközök	-77	30 819
Passzív időbeli elhatárolás eltérése	-13	5203
Összesen	-49860	19 956 464

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: Galambos Rita

Regisztrációs szám: 135468

#### I/4. AZ ALAP ÉVES BESZÁMOLÓJÁT HITELESÍTŐ KÖNYVVIZSGÁLÓ ADATAI

Könyvvizsgáló:

Név: Kódex-Kontroll Kft.

Cím: 1112 Budapest, Oltvány utca 51.

MKVK nyilvántartási száma: 000884

Páli Gábor László

MKVK tagsági szám: 004023

Cím: 1112 Budapest, Oltvány utca 51.

Az éves beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díja az érvénybe lévő szerződése alapján 600.000,- 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
Biztosíték:	0	0
Áfa:	0	250
Vevőkövetelés:	0	0
Egyéb:	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>250</b>

### II/2. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív elhatárolása:	0	0
Költségek aktív elhatárolása:	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### II/3. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év7	Tárgyév
Szállítók	0	1345
Fizetendő áfa	0	0
Illeték	0	0
MNB-Felügyeleti díj	0	0
Különadó	0	15
Építményadó	0	0
Befektetési jegy visszaváltásból származó köt.	0	0
Kaució	0	0
Kapott foglaló	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>1360</b>

### HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Felvett hitel hosszú lejáratú része	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### II/4. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Könyvvizsgálati díj	0	600
Folyószámla kamat	0	62
Felügyeleti díj	0	84
Egyéb	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>746</b>

### III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

Az Alap 2022 évben 3800 db Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap Nyíltvégű befektetési jegyet vásárolt 115,448158 EUR/db árfolyamértéken, mely 2022.12.31-én ( a Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2022. évi beszámolója alapján) 821.859.189 Ft összértékű 540,359110 EUR/db árfolyamértékű, melynek alapján az Alap jelentős (665.891 eFt) értékelési különbözetet számolt el a mérlegkészítéskor.

#### JÖVEDELMEZŐSÉGI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- Költségek nagy része könyvelési, közjegyzői, ügyvédi, könyvvizsgálati díj, alapkezelői díj, értékebecslési díj, letétkezelési díj, bank költség, rezsiköltség formájában merült fel.

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 2021. április 09-ig 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.

A 2022. üzleti év során és a beszámoló készítés időpontjában az Alap tekintetében a devizakockázatok jelentik a felfőbb kockázatot a hazai és nemzetközi gazdasági- és politikai helyzet alakulásán túlmenően.

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

A 2022.12.31-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)	0	0
Egyéb anyagköltségek	0	0
Könyvviteli szolgáltatás költségei	0	927
Ügyvédi szolgáltatások költségei	0	413
Könyvvizsgálat	0	600
Forgalmazási díj	0	330
Ingyankezelési díj	0	0
Értékbecslési díj	0	0
Alapkezelési díj	0	7708
Letétkezelési díj	0	3293
Vagyonvédelem	0	0
Karbantartás	0	0
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatás	0	69
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	0	112
MNB felügyeleti díj	0	273
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	0	0
Ingyanügynök díja	0	0
Közvetített szolgáltatások	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>13 725</b>

### IV/1. Ingatlanok részletezése

Az Alap a 2022. üzleti évben nem rendelkezett ingatlan tulajdonnal.

L 8



**VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET**

2022.12.31.

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke	0	446,6703
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	0	0,22
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	0	0,14
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	0	0,28
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	0	87,18
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	0	12,82

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	0	120603
2	Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	0	88,87
3	Likviditási gyorsráta	<u>Forgóeszk.-készletek</u> Rövid lejáratú köt.	0	88,87

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Nettó árbevétel	0,00	
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Eszközök összesen	0,00	0,21
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> saját tőke	0,00	0,22
4	Tőkearányos osztalék %	<u>Fizetett, fizetendő</u> <u>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
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>-152087</b>
1.	Tárgyévi eredmény +/- (befolyt bérleti díj és hozam nélkül)		2 025
2.	Elszámolt amortizáció +		0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-		665 891
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-		-821 859
9.	Forgóeszközök állomány változása ±		-250
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-		1360
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-		0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±		0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-		746
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
14.	Ingatlan beszerzés -		0
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +		0
17.	Értékpapírok beszerzése -		
18.	Értékpapírok eladása,beváltása +		
19.	Kapott hozamok +		
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>273691</b>
20.	Befektetési jegy kibocsátás +		486 693
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -		-214 002
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>		<b>120 603</b>

**Alap neve,**  
**lajstromszáma:** **Primestone AlfaIngatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**  
**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

	<b>2022</b>
Tárgynap	2022.12.31
Saját tőke (EUR)	2.350.049,46
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	305,201229
Darabszám:	7700

- az éves beszámoló adatai alapján

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I				Összeg/Érték EUR	Összeg/Érték HUF	(%)	
KÖTELEZETTSÉGEK							
<b>I1.</b>	Hitelállomány (összes)	Hitelező	Futamidő	0	0	0,00%	
<b>I2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek:</b>			3 397	1 359 825	0,14%	
	Alapkezelői díj miatt			0	0	0,00%	
	Letétkezelői díj miatt			0	0	0,00%	
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0	0,00%	
	Közzétételi ktg. miatt			3 397	1 359 825	0,14%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			0	0	0,00%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			0	0	0,00%	
<b>I3.</b>	Céltartalékok			0	0	0,00%	
<b>I4.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások:</b>			1 864	745 995	0,08%	
	Kötelezettségek összesen:			5 261	2 105 820	0,22%	
II				Összeg/Forgalmi érték EUR	Összeg/Forgalmi érték HUF	(%)	
ESZKÖZÖK							
<b>II1.</b>	Folyószámla, készpénz:			301 321	120 603 614	12,82%	
<b>II2.</b>	<b>Egyéb követelés:</b>			625	250 000	0,03%	
<b>II3.</b>	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő	0	0	0,00%	
II3.1.	Max. 3 hó lekötésű:			0	0	0,00%	
II3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:			0	0	0,00%	
<b>II4.</b>	<b>Érték papírok:</b>	<b>Megnev.</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	0	0	0,00%
	Befektetési jegyek	Típus, cím Primestone One Alap (3800 db)	EUR	380000	2 053 365	821 859 189	87,38%
<b>II5.</b>	Tartós Hitelviszonyt megtestesítő papírok						0,00%
II5.1.			EUR	EUR	HUF		
				0	0		0,00%
II5.2.	Építés alatt álló ingatlanok			0	0	0,00%	
					0		
II5.3.	Beruházásra adott előleg			0	0	0,00%	
				0	0		
<b>II6.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások:</b>			0	24	0,00%	
	Eszközök összesen:			2 355 310	942 712 827	100,22%	



# Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

## Üzleti jelentése - 2022

A Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap zártkörű, kizárólag szakmai befektetők számára hozzáférhető alap. Az Alap nyilvántartásba vételének időpontja 2022. február 2., a nyilvántartásba vételt elrendelő MNB határozat száma: H-KE-III-73/2022, az Alap lajstromszáma 1221-83. Az Alap futamideje határozatlan. Az Alap egy befektetési jegy sorozatot bocsátott ki (ISIN azonosító: HU0000729371). Kibocsátásra került 13.700 db, 100 EURO névértékű befektetési jegy, amelyek dematerializált értékpapírként kerültek előállításra. A mérleg fordulónapján a befektetési jegyek visszaváltását követően a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 7.700 db. Az Alap hozamot a Kezelési Szabályzatban foglalt feltételek mellett fizethet; 2022 végéig hozamfizetésre nem került sor.

Az Alapot a Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kezeli, amely a működési engedélyét a Magyar Nemzeti Bank 2019. február 19-én kelt H-EN-III-68/2019. számú határozata alapján szerezte meg.

Az Alapkezelő a tárgyévben a 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5.em. alatti épületben levő székhelyen működött. Az Alap telephellyel nem rendelkezik.

Az Alap könyveiben a nettó eszközérték 2022.12.31-én: 2.350.049,46 EUR (a számviteli beszámoló alapján), az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 305,201229 EUR/db volt. Az Alap tárgyévben 2.025 eFt tárgyévi számviteli eredményt (nyereséget) realizált.

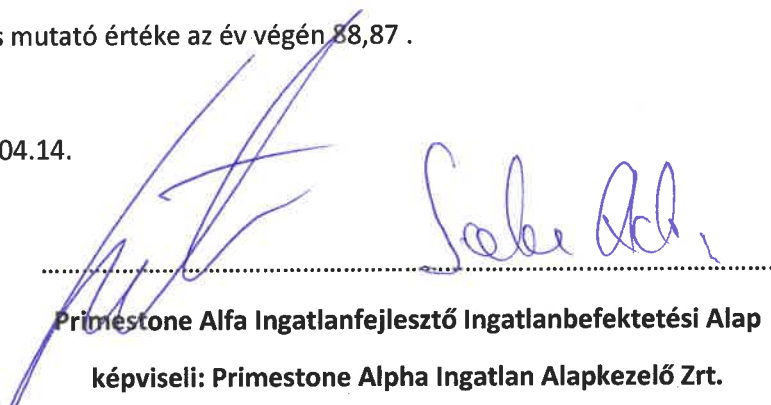
Az Alap meghatározó befektetése a Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési alapon megszerzett részesedése, mely meghaladja az Alap eszközértékének 25%-át; az Alap 2022. év során realizált árfolyam növekedése döntő részben az ezen befektetési pozíción elért hozamnak köszönhető.

Az Alap nem rendelkezik sem kölcsönbe adott, sem pedig kölcsönbe vett értékpapírral. Az Alap 2022. december 31-i nyilvántartásában nem szerepel hitelállomány.

Az Alap kutatás- és a kísérlet fejlesztés területeire tekintettel nem tervez beruházásokat.

Az Alap likviditás mutató értéke az év végén 88,87.

Budapest, 2023.04.14.



**Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

**képviseli: Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt.**

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető