

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Primestone EAGLE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

#### Vélemény

Elvégeztük a Primestone EAGLE 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: 2.498.237 E Ft, a tárgyévi eredmény -16.610 E Ft (veszteség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től, a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Primestone EAGLE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 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 EAGLE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Primestone EAGLE 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 közvégtégye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

## A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti 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 kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen a kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati 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 20.

*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 Alpha Ingatlan Befektetési  
Alapkezelő Zrt.**

**PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő  
Ingatlanbefektetési Alap**

**Éves jelentés  
2022.12.31.**



## Általános adatok

### **Befektetési Alap megnevezése**

**PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

### **Típusa**

Az Alap a MNB H-KE-III-213/2020. számú, 2020. május 6. napján kelt határozata alapján, nyíltvégű, határozatlan futamidejű, ingatlanforgalmazó befektetési alapként került nyilvántartásba vételre 1211-17 lajstromozási számon. Az alap működési formája: nyilvános.

### **Az Alap futamideje**

Az alap futamideje határozatlan.

### **Alapkezelő**

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

### **Forgalmazó**

Concorde Értékpapír Zrt.

### **Letétkezelő**

K&H Bank Zrt.

### **Könyvvizsgáló**

A társaság cégneve: Kódex-Kontroll Kft. MKVK nyilvántartási száma: 000884

Cím: 1112 Budapest, Oltvány utca 51.

Személyében felelős könyvvizsgáló neve: Páli Gábor László (reg. szám: MKVK 004023)

Cím: 1112 Budapest, Oltvány utca 51.

### **Ingatlanértékelő**

Grant Thornton Valuation Kft.

## 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)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingtatlanok	0	0,00	308 192 500	770 000,00	13,05
Átruházható értékpapírok	0	0,00	2 118 912 095	5 293 971,51	89,70
Egyéb követelések	0	0,00	5 924 076	14 800,94	0,25
Banki egyenlegek	0	0,00	65 173 947	162 833,10	2,76
Aktív elhatárolások	0	0,00	34 642	86,55	0,00
Összes eszköz	0	0,00	2 498 237 260	6 241 692,09	105,76
Kötelezettségek	0	0,00	135 977 814	339 732,20	-5,76
Nettó eszközérték	0	0,00	2 362 259 446	5 901 959,89	100,00

\*a fenti táblázat az éves beszámoló adatai szerint került összeállításra és a NEÉ-ként a saját tőke értékébe

Megnevezés	Záró eszközérték (T.nap: 2022.12.30.) (Ft)	2022.12.30.	Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%)
		Záró Eszközérték EUR	
<b>ÖSSZES ESZKÖZ</b>	<b>2 527 666 489</b>	<b>6 315 219,21</b>	<b>105,59%</b>
<b>Átruházható értékpapírok és pénzüpi eszközök, ezen belül</b>	<b>2 145 498 479</b>	<b>5 360 395,95</b>	<b>89,62%</b>
Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	847 094 972	2 116 414,67	35,39%
Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	769 109 501	1 921 572,77	32,13%
Adventum TRIUM Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap	529 294 006	1 322 408,51	25,64%
<b>Banki egyenlegek</b>	<b>65 193 585</b>	<b>162 882,16</b>	<b>16,38%</b>
<b>Egyéb eszközök, ezen belül</b>			
<b>Ingatlan, ezen belül</b>	<b>308 192 500</b>	<b>770 000,00</b>	<b>12,87%</b>
Iroda ingatlan	308 192 500	770 000,00	12,87%
Kivett szolgáltatóház	0	0	0
Kivett irodaház	0	0	0
Lakóingatlan-bérlakás	0	0	0
Kivett beépítetlen terület	0	0	0
Kivett telephely	0	0	0
Telek	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0
<b>Ingatlantársasági részesedés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ingóságok, amelyek az ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek, vagy azt elősegítik</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Származtatott ügyletek (kamatlábra és devizára kötött határidős, opciós és swap ügyletek)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>8 781 925</b>	<b>21 941,1</b>	<b>0,37%</b>
Egyéb követelések	8 781 925	21 941,1	0,37%
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>- 133 804 355</b>	<b>-334 301,95</b>	<b>-5,59%</b>
Hitelek	-121 573 920	-303 744,96	-5,08%
Egyéb kötelezettségek	-12 230 435	-30 556,99	-0,51%
<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>	<b>2 393 862 133</b>	<b>5 980 917,26</b>	<b>100%</b>

\*A vagyonkimutatás 2022 utolsó munkanapja alapján a 2022. december 30-i Alapkezelő és a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra, ezért az összegek eltérnek a számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott beszámolóadatoktól. Az eltérés részletes levezetése a 2022. évi beszámoló Kiegészítő mellékletében található.

Az Alap a tárgyidőszakban származékos ügyletet nem kötött.

## II. A FORGALOMBAN LEVŐ BEFEKTETÉSI JEGYEK SZÁMA

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	
Időszak elején (db)	Időszak végén (db)
3 300 000	3 300 000

## III. AZ EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE ESŐ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK

A Letétkezelő által összeállított Nettó eszközérték kimutatásban szereplő adatok alapján\*:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2022.12.30	5 980 917,26	1,812399

\*A kimutatás 2022 utolsó munkanapja alapján a 2022. december 30-i, a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra. A letétkezelő által jóváhagyott nettó eszközérték (5.980.917,26 EUR, ami az év végi MNB árfolyamon számítva: 2.393.862.133 Ft), a számviteli törvény és a 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet alapján összeállított éves beszámoló saját tőke (2.362.259.466 Ft) értékétől. 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 eszközérték 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. Ezen felül az alapkezelő által készített – és a letétkezelővel egyeztetett – nettó eszközérték számítás nem tartalmazza az egyéb, erre az időszakra vonatkozó, de a nettóeszközérték megállapításakor még nem ismert bankköltségeket, valamint a forintban nyilvántartott eszközök és források év végére érvényes hivatalos MNB árfolyamon történő átértékelésből származó különbözeteket.

A számviteli nyilvántartás szerint\*

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2022.12.31	5 901 959,89	1,788473

\*az éves beszámoló saját tőke adata alapján



## A BEFEKTETÉSI ALAP ÖSSZETÉTELE

Befektetési alap összetétele	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
Hasznosított ingatlan	308 192 500	13,05	12,34
Követelések	5 958 718	0,25	0,24
Értékpapírok	2 118 912 095	89,69853411	84,81628742
Bankbetétek	65 173 947	2,76	2,61
<b>Összesen:</b>	<b>2 498 237 260</b>	<b>105,76</b>	<b>100,00</b>

\*A Befektetési alap összetétele kimutatás a kezelési szabályzatnak megfelelően a 2022. december 30-i a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra, ezért az összegek eltérnek a számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól.

### Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése (Ft)

Ingatlan megnevezése	Piaci érték tárgyidőszak elején	Piaci érték ingatlan beszerzésekor	Értéknöv. Beruházás
2040 Budaörs hrsz 10342/8	255 717 000	308 192 500	0
<b>Összesen:</b>	<b>255 717 000</b>	<b>308 192 500</b>	<b>0</b>

\*Adatok 2022. év számviteli beszámoló alapján.

Az Alap tárgyidőszakban elszámolt értéknövekedés, értékcsökkenés bemutatása az értékpapírokban:

Értékpapírok	Könyvszerinti érték eFt	Értékelési különbözet eFt	Piaci érték eFt
Primestone ONE Alap	182 878	638 981	821 859
Primestone TWO Alap	520 784	246 975	767 759
ADVENTUM TRIUM	356 549	172 745	529 294
	<b>1 060 211</b>	<b>1 058 701</b>	<b>2 118 912</b>

- a fenti értékelési különbözet az alapok 2022. évi beszámolója szerinti záró adatok alapján került kimutatásra.

Az alap célja elsősorban az abszolút hozam elérése és maximalizálása, így olyan közvetett- és közvetlen ingatlanpiaci befektetési lehetőséget keres, melyek támogatják ezen stratégia elérését. 2020. folyamán az Alap jelentős részesedést szerzett két, a Primestone Alpha Ingatlanbefektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapon, a Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (Primestone One Alap) és a Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (Primestone Two Alap), továbbá az

Adventum Alapkezelő által kezelt Adventum Trium befektetési alapon. Mindhárom alap esetében igaz, hogy alapvetően abszolút hozam célkitűzés mellett olyan befektetéseket kívánnak megvalósítani, melyek hozama a kockázatmentes hozamot jelentős mértékben meghaladja az alapkezelő és ingatlankezelő aktív menedzsment tevékenységének köszönhetően. Mindhárom cél befektetési alap egy-egy jól körül határolt (esetenként több ingatlanból álló) befektetési projektet valósított meg a 2020-2022-as időszak folyamán, az Alap teljesítményét elsősorban ezen befektetések teljesítménye határozta meg.

A **Primestone One** Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2019. utolsó negyedében vásárolta meg a XII. Németvölgyi úton található N97 Irodaházat. A befektetéssel az Alapkezelő célja egy alulhasznosított épület megvásárlása volt, melynek komplex hosszú távú hasznosítása stratégiájának kialakítását követően megkezdte az épület új stratégia szerinti átpozicionálását. Az Alapkezelő 2020 során, az épület birtokbavételét és üzemeltetési feladatainak átvételét követően kialakította az épülettel kapcsolatos végleges hasznosítási stratégiát és végül az épület jelenlegi formájában történő tovább hasznosítása mellett döntött, azzal, hogy a meglévő bérleti szerződéses felülvizsgálata és újratárgyalása, illetve a meglévő bérlői mix optimalizálása útján kívánja a tulajdonosi értéket növelni, mind a fajlagos bérleti díj átlag növelése, mind az átlagos hátralevő bérleti futamidő hosszabbítása útján. Az Alapkezelő által megkötött új – vagy újra tárgyalta – bérleti szerződések jelentős mértékű belső bérlemény kialakítási – és felújítási munkát vonnak maguk után, esettől függően a bérlő- vagy bérbeadó finanszírozásában; ezen megállapodások igazodnak az Alapkezelő azon törekvéséhez, hogy az értékkeremtési stratégia részeként ingatlan általános műszaki színvonalát emelje. A stratégia megvalósításának eredményeképp a tartási időszakban az N97 irodaház értékecselő által megállapított értéke jelentős mértékben emelkedett, nagy mértékben hozzájárulva ezzel az Alap hozamtermeléséhez.

Mérlegzárást követően az Alap a Primestone One befektetési alapon tartott befektetési jegyei értékesítéséről döntött, tekintettel arra, hogy azok egy befektetési jegyre eső nettó eszközértéket (és a 2022. december 31-es beszámolóban szereplő nyilvántartási értéket) meghaladó árfolyamon történt értékesítésére nyílt lehetősége. A tranzakció hozama az Alap 2023. évi teljesítményét fogja javítani.

A **Primestone Two Alap** 2019. Q4 folyamán vásárolta meg a tulajdonában álló 1037 Budapest, Szépvölgyi út 41. szám alatt található három, iroda főfunkciójú ingatlant (14868/25/A/9, 14868/25/A/8 és 14868/25/A/11), a későbbiekben a 14868/25/A/9 hrsz.-ú és a 14868/25/A/11 hrsz.-ú ingatlant értékesítette. A 14868/25/A/8 hrsz. a 2020-as év során bérbe volt adva, ám a koronavírus miatt kialakult gazdasági-egészségügyi válsághelyzetre hivatkozva a bérlő felmondta a bérleti szerződését és a bérleményét visszaadta. Ezt az ingatlant egyelőre bérlet útján kívánja a Primestone Two Alap hasznosítani azzal, hogy amennyiben ezen ingatlanra is érkezik jelentős profitot realizálható (értékelési ár feletti) vételi ajánlat úgy ezt is értékesíti. A 2021-es év során a legnagyobb erőfeszítés ellenére sem sikerült ennek az egységnek a bérbeadása. Fontos tudni, hogy a környéken jelentős üres terület állománya áll rendelkezésre, így 2022. évben is csak csekély bérleti díjat sikerült realizálni a parkolókból.

## ADVENTUM TRIUM

A Primestone Eagle 2022.02.23-án adott vételi megbízást 1.000.000 Eur értékben Adventum Trium (HU0000725817) befektetési jegyre, amellyel 2022.03.01-én 522.459 db 1 Eur névértékű befektetési jegy került az Alap tulajdonába. A befektetés célja, hogy a Primestone Eagle részesedést szerezzen egy nagyobb értékű ingatlan portfólióból és kereskedelmi ingatlannal is diversifikálja a befektetéseit (az Adventum Trium Alapon keresztül). Az Adventum Trium két kereskedelmi ingatlant birtokol, melyeket bérbeadással hasznosít (OBI, Tesco). A bérleti szerződések megújítása, illetve új bérlők leszerződésével jelentős értéknövekedésre számítunk.

A fentiekben bemutatott közvetett befektetéseken túl az Alap megvásárolta a 10342/8 hrsz alatt felvett, természetben a 2040 Budaörs, Gyár utca 2. alatt található, iroda és raktár funkciójú ingatlant, melyet az Alap, folyamatos bérbeadás mellett hasznosít, azzal, hogy amennyiben ezen ingatlanra is érkezik jelentős profitot realizálható (értékelési ár feletti) vételi ajánlat úgy ezt is értékesíti.

A fentiekben bemutatott befektetések feletti vagyonát az Alap likvid eszközökben tartja annak érdekében, hogy az esetleges vonzó kockázat/hozam kilátásokkal bíró új befektetési lehetőségek megvalósítása terén minél nagyobb rugalmassággal rendelkezzen.



#### IV. A BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEINEK ALAKULÁSA A TÁRGYIDŐSZAKBAN

Bevételek	Összeg (Ft)
Iroda bérleti díj	20 984 537
Parkoló bérleti díj	4 150 307
Üzemeltetési díj	8 897 633
Raktár bérleti díj	6 483 895
Tovább számlázott rezsi ktg	8 001 163
<b>Összesen:</b>	<b>48 517 535</b>

Költségek	Összeg (Ft)
Rezsi ktg-ek (Fűtés, villamosenergia, víz)	7 906 540
Könyvviteli szolgáltatás költségei	1 560 000
Könyvvizsgálat	1 000 000
Ingatlankezelési díj	3 600 000
Értékbecslési díj	600 000
Alapkezelési díj	21 509 041
Letétkezelési díj	3 000 000
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatás	1 667 118
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	130 737
Biztosítási díj	201 132
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	3 272 267
<b>Összesen:</b>	<b>44 446 835</b>

Egyéb ráfordítások	Összeg (Ft)
Különadó	141 000
Felügyeleti díj	807 000
Építményadó	1 057 250
Egyéb nem részletezett:	6 941
<b>Összesen:</b>	<b>2 012 191</b>

Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összeg (Ft)
Fizetett kamatok	1 605 991
Árfolyamveszteség	17 669 225
<b>Összesen:</b>	<b>19 275 216</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	7 906 540
Ingyen karbantartási költségek	0
Ingyenbiztosítási költségek	201 132
Ingyenadó	1 057 250
Ingyen-értékbecslési költségek	600 000
Ingyenügynöki jutalékok	0
Jogi költségek	0
Bankköltségek	130 737
Kamatköltség	1 605 991

A fenti táblázatokban külön kiemelésre kerültek az ingatlannal kapcsolatos bevételek, költségek, eredmények, az adatok a számviteli beszámoló alapján készültek.

Ingyen értékesítésre az Alapban a 2022. üzleti év során nem került sor, fedezeti ügyletet nem nyitott és ilyenekkel a fordulónapon sem rendelkezett. Kártérítés és bánatpénz bevételre nem tett szert az Alap 2022. évben.

### Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

Ingyen megnevezése	HRSZ.	Adó jellege	Ingyenadó (Ft)
2040 Budaörs Gyár u. 2	10342/8	építményadó	1 057 250
<b>Összesen:</b>			<b>0</b>

### Az Alap eszközértéke és befektetési jegyek számának alakulása

Tárgyidőszak: 2022.01.01 – 2022.12.31	
<b>Saját tőke 2022.12.31-én (e Ft)</b>	<b>2.362.259</b>
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.31-én (e db)	3.300
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek száma	0
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek értéke	0
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek száma	0
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek értéke	0
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.31-én (e db)	3.300
<b>Saját tőke 2022.12.31-én (e Ft)</b>	<b>2.362.259</b>
<b>Üzleti év eredménye (e Ft)</b>	<b>-16.610</b>

\*A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott éves beszámoló adatok alapján

### Felosztott tőke, újra befektetett jövedelem, kifizetett javadalmozás

Az Ingatlanalapban 2022. évben tőke felosztásra nem került sor és hozamkifizetés nem volt.

**Nettó eszközérték és a 2022.12.31-ei fordulónappal lezárt éves beszámoló közötti eltérések:**

	<b>Eur</b>	<b>Huf</b>
Befektetési jegyek	-66 424,68	-26 586 479
Bankbetét	-49,05	-19 632
ÁFA követelés eltérése	-3 016,52	-1 207 361
Követelések eltérése	-4 123,83	-1 650 564
Aktív időbeli elhatárolás eltérése	87,45	35 000
Kötelezettség eltérése	-6 839,47	-2 737 499
Passzív időbeli elhatárolás eltérése	1 408,76	563 854,68
<b>Összesen</b>	<b>-78 957,35</b>	<b>-31 602 681</b>

A Befektetési alap összetétele kimutatás a kezelési szabályzatnak megfelelően a 2022. december 30-i a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra, ezért az összegek eltérnek a számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól.

A nettó eszközérték 2.393.862 e Ft a 2022.12.31-ei saját tőke 2.362.259 e Ft a kettő közötti különbség 31.603 e Ft.

**ADATOK AZ INGATLAN PORTFOLIÓRÓL**

Az alap egy ingatlannal rendelkezik, melynek alapadatai:

Ingatlan címe: 2040 Budaörs, Gyár u. 2.  
 Helyrajzi száma: 10342/8  
 Funkcionális kategória: Iroda és raktár  
 Bruttó bérbeadható terület: 1039m<sup>2</sup>  
 Nettó bérbeadható terület: 998m<sup>2</sup>  
 Építés éve: 2004/2005  
 Használatbavétel éve: 2005  
 Tervezett tartási időtáv: határozatlan

**Ingatlanok régió aránya:**

<b>Régió megnevezése</b>	<b>Arány</b>
Észak-Alföld	0%
Budapest és környéke	100%
Közép-Dunántúl	0%
Dél-Dunántúl	0%
<b>Összesen</b>	<b>100,00%</b>

Ingatlan megnevezése	Piaci érték tárgydíszak elején	Piaci érték ingatlan beszerzésekor	Értéknöv. Beruházás
2040 Budaörs hrsz. 10342/8	255 717 000	308 192 500	0
<b>Összesen:</b>	<b>255 717 000</b>	<b>308 192 500</b>	<b>0</b>

**Ingatlanra vonatkozó mutatószámok:**

HRSZ 14868/25/A/8	EUR	HUF	HUF Összesen	%	m2	hónap	db
Bruttó terület					1 038		
Nettó bérbeadható terület					998		
Bérbeadottság				100%			
Nettó bérleti díj	44 301,12	13 887 216	31 618 739				
Ingatlan nettó eszközértéke	770 000,00	308 192 500					
Ingatlanjövödelmezőség				10,26%			
Fajlagos bérleti díj bevétel HUF/m2			31 682				
Fajlagos ingatlanérték HUF/m2			296 910				
Ingatlan piaci értékének %-os változása				0			
Ingatlan aránya a Nettó eszközértéken belül/nyitó				13,33%			
Ingatlan aránya a Nettó eszközértéken belül/záró				12,87%			
Bérleti szerződések átlagos futamideje						7,15	
Bérlők száma							3
Bérleti szerződések biztosítéki szintje							3
Tőkeáttétel	0	0	0				

**VI.**

**ÖSSZEHASONLÍTÓ TÁBLÁZAT AZ ELMÚLT ÜZLETI ÉVEKRŐL, A NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKEK ALAKULÁSÁRÓL**

A Letétkezelő által összeállított Nettó eszközérték kimutatásban szereplő adatok alapján\*:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2020.12.31	3 982 317,09	1,206763
2021.12.31	5 198 762,36	1,575383
2022.12.31	5 980 917,26	1,812399

\*A Befektetési alap összetétele kimutatás a kezelési szabályzatnak megfelelően a 2022. december 30-i a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra. A nettó eszközérték (2.393.862.133 Ft) a számviteli törvény és a 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet alapján összeállított éves beszámoló saját tőke (2.362.259.446 Ft) értékétől 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 eszközérték 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 nyilvántartás szerint:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2020.12.31	4 313 490,42	1,307118
2021.12.31	5 114 127,56	1,549736
2022.12.31	5 901 959,89	1,788473

\*az éves beszámoló saját tőke adatai alapján

## VII. SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK LEÍRÁSA

Az alapban nem volt származtatott ügylet, így ebből származó kötelezettségvállalás sem.

## VIII. AZ ALAPKEZELŐ MŰKÖDÉSÉBEN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSOK, VALAMINT A BEFEKTETÉSI POLITIKÁRA HATÓ FONTOSABB TÉNYEZŐK BEMUTATÁSA

Az Alap befektetéseit, illetve azok 2022. évi teljesítményét érintő hatások, tranzakciók bemutatását a IV. fejezet tartalmazza.

### Az Alap további terveit

Az Alap folyamatosan keresi az új, kiemelkedő kockázat-hozam jellemzővel bíró befektetéseket a tulajdonában lévő ingatlant továbbra is bérlet útján kívánja hasznosítani azzal, hogy amennyiben ezen ingatlanra is érkezik jelentős profitot realizálható (értékelési ár feletti) vételi ajánlat úgy ezt is értékesíti. Az Alap a tulajdonában levő befektetési jegyek értékesítését nem tervezi, tudomással bír azonban arról a tényről, hogy a célalapok befektetési zárása esetén akár a célalapok végelszámolása, akár jelentős mértékű hozamfizetés lehetséges, mely az Alap rendelkezésére álló befektethető eszközök állományát növelheti.

## IX. AZ ALAPKEZELŐ ÁLTAL A TÁRGYIDŐSZAKBAN KIFIZETETT JAVADALMAZÁS

	ezer Ft
Rögzített jövedelem összesen	20.170
Változó jövedelem	0
Kedvezményezettek száma	8
Felső vezetés jövedelme	1.560
Kockázatvállalásért és ellenőrzésért felelős alkalmazottak jövedelme	0



Az Alapkezelő a tárgyidőszakban a kezelési szabályzat által megengedett maximális díjazás mellett látta el feladatát, a lehetséges maximális alapkezelési díj a tárgyidőszakban ténylegesen is felszámításra került.

**X.**

#### **AZ ABA NEM LIKVID ESZKÖZEINEK ARÁNYA, KEZELÉSE, LIKVIDITÁSSAL KAPCSOLATOS ÚJ MEGÁLLAPODÁSOK, AKTUÁLIS KOCKÁZATI PROFILJA, ÉS AZ E KOCKÁZATOK KEZELÉSE ÉRDEKÉBEN ALKALMAZOTT KOCKÁZATKEZELÉSI RENDSZEREK**

##### **Limitek a kezelési szabályzat alapján:**

Az Alap által megszerezhető ingatlanok illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékének maximuma – a reálisan lehetséges elérhető maximális hitelfinanszírozás mértékét is beleértve és az Alap legkisebb induló saját tőkéjéhez (3.000.000 EUR, azaz Hárommillió euró) viszonyítva – az Alap mindenkori eszközeinek 96%-a, legfeljebb nettó 32.000.000 EUR, azaz nettó Harminckettőmillió euró, azzal, hogy amennyiben az Alap saját tőkéje a legkisebb induló tőkét meghaladja, ezen összeg arányosan növekszik.

Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az Alap ingatlan eszközeinek 96 százalékát, mely az Alap legkisebb induló saját tőkéjéhez (3.000.000 EUR, azaz Hárommillió euró) és a reálisan lehetséges elérhető maximális hitelfinanszírozás mértékéhez viszonyítva, összesen legfeljebb nettó 32.000.000 EUR, azaz nettó Harminckettőmillió euró, azzal, hogy amennyiben az Alap saját tőkéje a legkisebb induló tőkét meghaladja, ezen összeg arányosan növekszik.

Az Alap az ingatlanai rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükséges vagyoni értékű jogokba is befektethet, az Alap által megszerezhető vagyoni értékű jogok értékének maximuma az összes eszközhez viszonyítva legfeljebb 30 %, legfeljebb 9.600.000 EUR (azaz Kilencmillió hatszázezer euró).

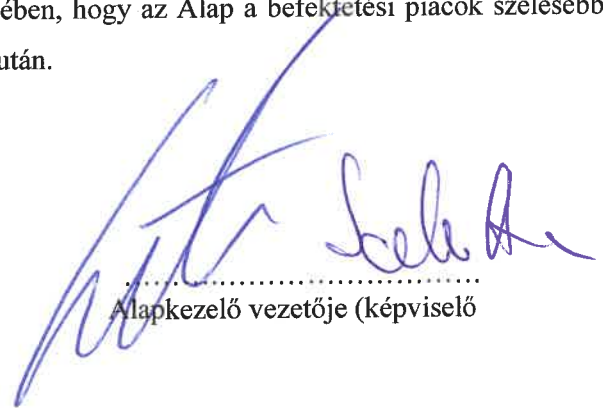
Az Alap az ingatlanon felül – legfeljebb az Alap eszközei 100%-os mértékéig, legfeljebb 3.000.000 EUR, azaz Hárommillió euró összegig – olyan értékpapírokba, pénzüpi eszközökbe fektethet, amely a Törvény, illetve a Kormányrendelet szerint likvid eszköznek minősül, azaz hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repó, az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, a felmondhatóságában nem korlátozott betét, továbbá az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír.

##### **Megvalósított befektetések értékelése**

Az Alap 2022. folyamán – a likvid eszközök befektetésén túl – egyetlen új befektetést valósított meg, az Adventum Trium befektetési alap befektetési jegyeinek jegyzésével. Az év folyamán mind a közvetlen ingatlan, mind a közvetett ingatlan befektetési pozíciók piaciértéke jelentős mértékben emelkedett, ezzel az Alap 2022. folyamán 15%-ot meghaladó hozamot realizált. A Primestone One alapban tulajdonolt befektetési jegyek mérlegzárást követő értékesítése az Alap vagyonát a 2023. év folyamán tovább növelte.

Az Alap folyamatosan keresi a likvid eszközei, illetve a lezárt befektetéseiből származó befolyt források megfelelő kockázat-hozam jellemzőkkel bíró befektetésének lehetőségét, azonban a jelenlegi ingatlanpiaci és finanszírozási környezetben az ingatlanbefektetési lehetőségek kockázat-hozam arányai láthatóan romlottak, ezzel nehezítve újabb vonzó befektetések megvalósítását. Erre tekintettel az Alapkezelő 2023. folyamán tervezi az Alap kezelési szabályzatának módosítását és a megengedett befektetési eszközök körének szélesítését annak érdekében, hogy az Alap a befektetési piacok szélesebb spektrumán kutathasson újabb befektetési lehetőségek után.

Budapest, 2023. április 20.



.....  
Alapkezelő vezetője (képviselő)