

## 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



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

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

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

MNB nyilvántartási szám

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

Adószám

**Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

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

2022. évi  
**Éves beszámoló**

**Éves zárómérleg**

2022.01.01-2022.12.31

Keltezés: Budapest, 2023.04.20

  
Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő

P.H.



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

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

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

Adószám

## Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 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.	<b>A. Befektetett eszközök (I. + II. sor)</b>	<b>1 580 305</b>	-	<b>2 427 104</b>
02.	<b>I. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	255 717	-	308 192
03.	1. Ingatlanok	158 613		157 106
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete	97 104		151 086
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések			
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete			
07.	5. Beruházások			
08.	6. Beruházásokra adott előlegek			
09.	<b>II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	1 324 588	-	2 118 912
10.	1. Befektetési jegyek	1 324 588	-	2 118 912
11.	<b>B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)</b>	<b>320 330</b>	-	<b>71 098</b>
12.	<b>I. KÉSZLETEK</b>	-	-	-
13.	1. Ingatlankészletek	-	-	-
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-	-	-
15.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	6 157	-	5 924
16.	1. Követelések	6 157		5 924
17.	2. Követelések értékvesztése (-)			
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete			
19.	4. Főntkövetelések értékelési különbözete			
20.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	-	-	-
21.	1. Értékpapírok	-	-	-
22.	2. Értékpapírok értékkülönbözete	-	-	-
23.	a) kamatból, osztalékból	-	-	-
24.	b) egyéb	-	-	-
25.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	314 173		65 174
26.	1. Pénzeszközök	314 173		65 174
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-	-
28.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>5</b>	-	<b>35</b>
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	5		35
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
31.	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	-	-	-
32.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C+D)</b>	<b>1 900 640</b>	-	<b>2 498 237</b>

### MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
33.	<b>D. Saját tőke (I. + II. sor)</b>	<b>1 887 112</b>	-	<b>2 362 259</b>
34.	<b>I. INDULÓ TŐKE</b>	1 171 797	-	1 171 797
35.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 171 797		1 171 797
36.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-		-
37.	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>	715 315		1 190 462
38.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-		-
39.	b) Értékelési különbözet tartaléka	718 030		1 209 787
40.	c) Előző évek eredménye	3 108		2 715
41.	d) Üzleti évi eredménye	5 823		16 610
42.	<b>E. Céltartalékok</b>			
43.	<b>F. Kötelezettségek (I. + II. sor)</b>	<b>12 628</b>	-	<b>133 073</b>
44.	<b>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	-		-
45.	<b>II. RÓVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>12 628</b>		<b>133 073</b>
46.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>900</b>		<b>2 905</b>
47.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)</b>	<b>1 900 640</b>	-	<b>2 498 237</b>

Keltezés: Budapest, 2023.04.20

Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

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

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

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

Adószám

**Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

Időszak: 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	41 046		48 518
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	-	-	-
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE	-		-
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	39 654		44 447
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 943		2 012
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	282		606
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	5 554		19 275
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	- 5 823		- 16 610

Keltetés:

Budapest, 2023.04.20

  
Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

# Primestone Eagle 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

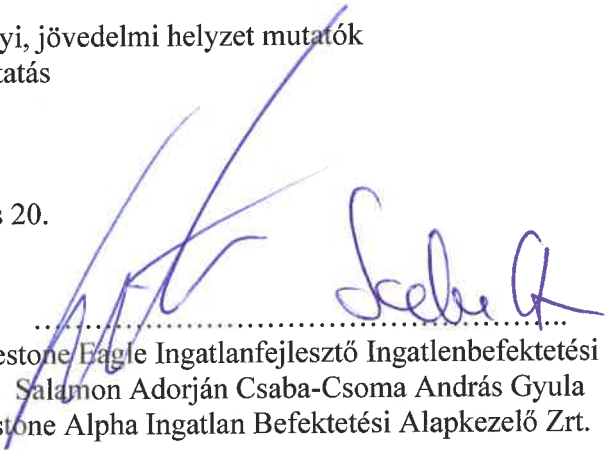
IV/1. Működési költségek

IV/2. Ingatlanok részletezése

Mellékletek:

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

Budapest, 2022. április 20.

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



## I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

### I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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

A Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap fajtája nyílt végű és működési formája nyilvános, futamideje határozatlan idejű.

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

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

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

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

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

Az Alapkezelő által 2021. évben kezelt más alapok:

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

Az üzleti év a teljes naptári év, amely 2022. január 1-től 2022. december 31-ig tart.  
A mérlegkészítés időpontja: a Számviteli Politika 5. pontja alapján, a tárgyévet követő január hó 31. időponttal került meghatározásra, azonban az Alap befektetései között több más alap befektetési jegye is szerepel, melynek év végi értékelése teljeskörű végrehajtása érdekében, a mérlegkészítés időpontja 2023.04.14.

### 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 tényt, adatot, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a beszámoló adatait, a felhasználó döntéseit.

- A számviteli törvény 3.§ (3) bekezdés 3. pontja szerinti jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének

együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot;

- A számviteli törvény 19.§. (3) bekezdése szerint amennyiben az ellenőrzés az előző üzleti év(ek) éves beszámolójában elkövetett jelentős összegű hibá(ka)t állapított meg, háromhasábos beszámolót kell készíteni.
- A számviteli törvény 88.§ (4a) bekezdése szerinti kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, ráfordítások, és költségek vonatkozásában az Alap akkor mutatja be fentieket a kiegészítő mellékletben, ha összevont eredményhatásuk értéke meghaladja az üzleti év mérlegfőösszegének 10%-át.
- Az eszközök esetén akkor tér el jelentősen a piaci érték a könyv szerinti értéktől, ha az összes eltérés meghaladja az Alap nettó eszközértékének 5%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, 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 különbözete 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 Primestone Eagle Ingatlanalap Kezelési Szabályzata

Az Alap Kezelési Szabályzata főbb vonatkozó előírásai szerint:

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

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

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

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

A Primestone Eagle Ingatlanalap három ingatlanalapban, a Primestone One és a Primestone TWO Ingatlanalapban és az Adventum Trium Ingatlanalapban rendelkezik befektetési jegy állománnyal a számviteli beszámoló fordulónapján, és beszámolóképzés időpontjában is.

Az Alap 2022. év végével lezárt számviteli (éves) beszámolójában kimutatott saját tőke, az év lezárásának napjára, 2022.12.30. napjára az alapkezelő által készített és a letétkezelő által jóváhagyott Nettó Eszközértéktől eltérést mutat, ill. teljeskörűen tételeiben nem összehasonlítható. Az eltérés fő okai az alapkezelő és a letétkezelő által 2022.12.30-án ismert tranzakciók (bevételek, értékelési különbözetek, árfolyamok, költségek, stb.) korlátozottabb volta, és az Alap előbbi bevételeinek, költségeinek, stb. mérlegkészítésig rendelkezésre álló információk szerinti számviteli elszámolásából, az eszközök piaci értékének módosulásából, ill. időbeli elhatárolási kötelezettségéből fakadnak.

A 2022.12.31-én az Alap nettó eszközértéke: 5980917,26 EUR, melyből az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 1,812339 EUR.

A számviteli beszámolóban a saját tőke záró értéke (2022.12.31.): 5.901.959,89 EUR, melynek alapján az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 1,788473 EUR. Forgalomban lévő befektetési jegy állomány: 3.300.000 darab.

A 2022.12.30-i Nettó eszközérték és az éves beszámolóban kimutatott saját tőke eltérései az alábbi főbb tényezőkből fakadtak:

Befektetési jegyek	-66424
Pénzeszközök	-49
Követelések, aktív elhatárolások eltérése	-5114,41
Kötelezettségek passzív elhatárolások eltérése	-7370
Összesen:	-78957,4

- a fenti eltérés utólagos módosítására az éves számviteli beszámoló lezárásáig a 2022.12.30. NEÉ-ben nem került sor

*g Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek*

Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek a tárgyidőszakban nem merültek fel.

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

Név: Lauer József  
Regisztrációs szám: 177481

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

Könyvvizsgáló:

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

Az éves beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díja az érvénybe lévő szerződése alapján 1 000.000,- 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
Vevőkövetelés:	6 047	5 923
Egyéb:	110	1
Összesen:	6 157	5 924

## II/2. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív elhatárolása:	0	0
Költségek aktív elhatárolása:	5	35
Összesen:	5	35

## II/3. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Szállítók	3 382	4 109
Fizetendő áfa	0	1 045
Illeték	3.201	0
MNB-Felügyeleti díj	114	207
Különadó	69	30
Kamat	0	1 504
Kölcsön más vállalkozástól	0	120 075
Kaució	5 552	6 103
Egyéb	310	0
Összesen	12 628	133 073

## HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

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

## II/4. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Letétkezelői díj	0	0
Könyvvizsgálati díj	900	1 000
Értékbecslési díj	0	0
Bérleti díj bevételek	0	1802
Kamat	0	103
Összesen	900	2 905



### III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

Az Alap 2020-ben ingatlant vásárolt, mely ingatlanban bérlok találhatók, amelyek folyamatos bérleti díjat fizettek 2022. évben is.

#### JÖVEDELMEZŐSÉGI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

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

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

Megerősítjük, hogy felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően a jelen nyilatkozatunk kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezett COVID-19 járványügyi helyzet, valamint az orosz-ukrán háború hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – is, az Alap pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére. Ennek az értékelésnek az eredményeiről tájékoztattuk Önöket, és ahol relevánsnak tartottuk, biztosítottuk, hogy az esetleges jelentős hatások megfelelően bemutatásra kerüljenek a pénzügyi kimutatásokban.

Kijelentjük, hogy az előzőekkel kapcsolatos felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással az Alap rövid távú pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint az Alap ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné az Alapnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

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

A 2022.12.31-i beszámoló készítési időpontra összeállított Cash Flow kimutatást a 2. számú melléklet tartalmazza.

Az Alap Portfoliójelentését az éves számviteli beszámoló alapján, a befektetési alapok éves beszámoló<sup>1</sup> 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)	4574	7907
Könyvviteli szolgáltatás költségei	1298	1560
Ügyvédi szolgáltatások költségei	150	0
Könyvvizsgálat	900	1000
Ingyenkezes ingatlan kezelési díj	3600	3600
Értékbecslési díj	800	0
Alapkezelési díj	16399	21509
Letétkezelési díj	3000	300
Vagyonvédelem	30	0
Karbantartás	5000	0
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatás	222	1667
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	225	131
Biztosítási díj	191	201
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	3265	3272
Összesen	39655	44447

### IV/2. INGATLANOK RÉSZLETEZÉSE

Az Alap egy ingatlant vásárolt a 2020-as üzleti évben. Az ingatlan címe 2040 Budaörs Gyár utca 2. hrsz 10342/8). A földhivatali nyilvántartás alapján, kivett irodaház és raktár ingatlan 1 039 m2 alapterületű.

### V. Piaci helyzet

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

**VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET**

2022.12.31

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke	13949,67	1737,24
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	0,72	5,76
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	0,67	5,63
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	1,08	11,36
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	83,15	97,15
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	16,85	2,85

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	-143 165	-248 999
2	Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	25,37	0,53
3	Likviditási gyorsráta	<u>Forgóeszk.-készletek</u> Rövid lejáratú köt.	25,37	0,53

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Nettó árbevétel	0,18	-0,14
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Eszközök összesen	0,19	-0,31
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> saját tőke	0,20	-0,31
4	Tőkearányos osztalék %	<u>Fizetett, fizetendő</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>184 211</b>	<b>-290 045</b>
1.	Tárgyévi eredmény +/- (befolyt bérleti díj és hozam nélkül)	-46 869	-57 656
2.	Elszámolt amortizáció +	3 265	3 265
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-	317 951	491 757
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-	-456 021	-850 064
9.	Forgóeszközök állomány változása ±	2 983	233
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	256	120 445
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-5	-30
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	-5 771	2 005
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz- változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)</b>	<b>41 046</b>	<b>41 046</b>
14.	Ingatlan beszerzés -	0	0
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +	41 046	41 046
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>0</b>
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	0	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>	<b>-143 165</b>	<b>-248 999</b>

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

**NEÉ számítás típusa:**

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

	<b>2022</b>
Tárgynap	2022.12.31
Saját tőke (EUR)	5 901 959,89
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	1,788473
Darabszám:	3 300 000

- az éves beszámoló adatai alapján

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték EUR	Összeg/Érték HUF	(%)
I/1.	<b>Hitelállomány</b>	<b>300 000</b>	<b>120 075 000</b>	<b>5,08%</b>
	Interinvest Kft.	300 000	120 075 000	5,08%
I/2.	<b>Egyéb kötelezettségek:</b>	<b>32 475</b>	<b>12 998 021</b>	<b>0,55%</b>
	Alapkezelői díj miatt	5 078	2 032 614	0,09%
	Letétkezelői díj miatt	625	250 000	0,01%
	Ingyenértékelő díja miatt	0	0	0,00%
	Közzétételi ktg. miatt	0	0	0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	11 524	4 612 342	0,20%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	15 248	6 103 065	0,26%
I/3.	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
I/4.	<b>Passzív időbeli elhatárolások:</b>	<b>7 257</b>	<b>2 904 793</b>	<b>0,12%</b>
	<b>Kötelezettségek összesen:</b>	<b>339 732</b>	<b>135 977 814</b>	<b>5,76%</b>
II.	ESZKÖZÖK	Összeg/Forgalmi érték EUR	Összeg/Forgalmi érték HUF	(%)
II/1.	<b>Folyószámla, készpénz:</b>	<b>162 833</b>	<b>65 173 947</b>	<b>2,76%</b>
II/2	<b>Egyéb követelés:</b>	<b>14 801</b>	<b>5 924 076</b>	<b>0,25%</b>
II/3.	<b>Lekötött bankbetétek:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
II/3.1.	<b>Max. 3 hó lekötésű:</b>	0	0	0,00%
II/3.2.	<b>3 hónapnál hosszabb lekötésű:</b>	0	0	0,00%
II/4.	<b>Értékpapírok:</b>	<b>5 293 972</b>	<b>2 118 912 095</b>	<b>89,70%</b>
II/4.1.1	Befektetési jegyek Primestone ONE 3.800 db	2 053 365	821 859 189	34,79%
II/4.1.2	Befektetési jegyek Primestone TWO 13.500 db	1 918 198	767 758 898	32,50%
II/4.1.3	Befektetési jegyek Adventum Trium 522.459 db	1 322 409	529 294 008	22,41%
II/5.	<b>Ingyenértékelők</b>	<b>770 000</b>	<b>308 192 500</b>	<b>13,05%</b>
II.5.1.	Ingyenértékelők			
	2040 Budaörs Gyár u. 2 Irodaház és raktár 10342/8 hrsz	770 000	308 192 500	13,05%
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0	0,00%
II.5.3.	Beruházásra adott előleg	0	0	0,00%
II/6.	<b>Aktív időbeli elhatárolások:</b>	<b>87</b>	<b>34 642</b>	<b>0,00%</b>
	<b>Eszközök összesen:</b>	<b>6 241 692</b>	<b>2 498 237 260</b>	<b>105,76%</b>



# Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

## Üzleti jelentése - 2022

A Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap nyilvános, nyíltvégű alap. Az Alap nyilvántartásba vételének időpontja 2020. május 6., a nyilvántartásba vételt elrendelő MNB határozat száma: H-KE-III-213/2020, az Alap lajstromszáma 1211-17. Az Alap futamideje határozatlan. Az Alap egy befektetési jegy sorozatot bocsátott ki (ISIN azonosító: HU0000725114). Kibocsátásra került 3.300.000 db, 1 Euro névértékű befektetési jegy, amelyek dematerializált értékpapírként kerültek előállításra. A mérleg fordulónapján a befektetési jegyek visszaváltását követően a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 3.300.000 db. A Befektetési jegyek megszerzésének feltétele, hogy a Befektető az Alap Letétkezelőjének anyabankjánál értékpapírszámlával rendelkezzen. Mivel az Alap hozamot a Kezelési Szabályzatban foglalt feltételek mellett fizethet a jövőben, 2022-ben 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 lévő székhelyen működött. Az Alap telephellyel nem rendelkezik.

Az Alap könyveiben a nettó eszközérték 2022.12.31-én: 5.901.959,89 EUR (a számviteli beszámoló alapján), az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 1,788473 Euró volt. Az Alap tárgyévben -16.610 eFt tárgyévi eredményt (veszteséget) realizált.

Az Alap nem rendelkezik sem kölcsönbe adott, sem pedig kölcsönbe vett értékpapírral. Az Alap 2022-ben egy rövid lejáratú kölcsönt vett igénybe, amit a beszámoló elkészültéig - annak kamataival együtt - határidőre megszolgált.

Az Alap 2022. december 31-én – az Interinvest Kft.-vel szemben – fennálló kölcsönállománya: 300.000 Euro tőke és 3.757 Euro időarányos kamat, a kölcsönmegállapodás végső lejáratára 2023. február 28. A kölcsön visszafizetés a beszámoló elkészítéséig a szerződésnek megfelelően megtörtént.

Az Alap 2020. július 24-én kelt Adásvételi Szerződés alapján megszerezte a Budaörs belterület 10342/8 hrsz. alatt felvett, természetben a 2040 Budaörs, Gyár utca 2. szám alatt található kivett udvar, irodaház és raktár megnevezésű ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát. A vásárolt ingatlanokat az Alap bérbeadás útján hasznosítja és elsősorban az ingatlanok folyamatos hozamtermelő képességének javítására koncentrál a befektetési stratégia megvalósítása során.

Az Alap az ingatlanra vonatkozóan a biztosítási kár kockázatok csökkentésére megkötött biztosítással rendelkezik. Az alap egyéb kockázatai között a devizakockázat az eszközfejlesztések oldalán és az országkockázat jelenhet meg.

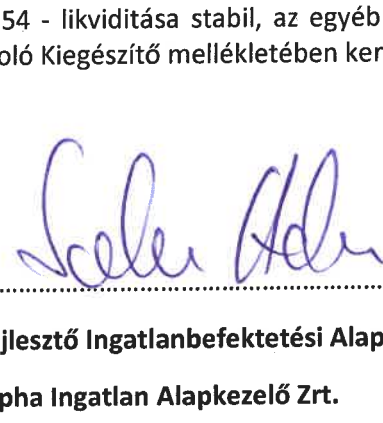
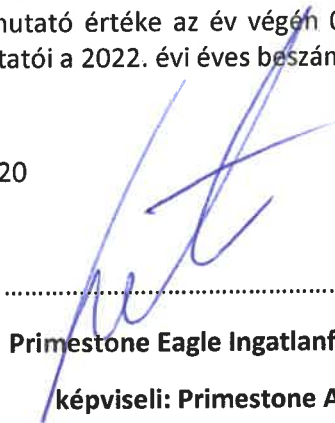
Az Alap több – részben a Primestone Alpha IBA Zrt. által kezelt – befektetési alapon rendelkezik részesedéssel. Ezen alapok esetében az Alap passzív befektető, azaz a célapok befektetési stratégiájának megfelelő befektetési stratégia végrehajtásában és annak hozamában érdekelt, de ezen stratégiák végrehajtásában aktívan nem vesz részt.

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

Az Alap környezetvédelmi kockázatai az ingatlantulajdonok környezetvédelmi feladataihoz kapcsolódnak, melyeknek folyamatosan eleget tesz az Alapkezelő.

Az Alap likviditás mutató értéke az év végén 0,54 - likviditása stabil, az egyéb jövedelmezőségi és vagyoni helyzet mutatói a 2022. évi éves beszámoló Kiegészítő mellékletében kerültek részletezésre.

Budapest, 2023.04.20



.....

**Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

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

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető