

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap („az Alap”) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege: 861.369 E Ft, a tárgyévi eredmény -37 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 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Adózás

Bár munkánk során áttekintettük az adózással kapcsolatos általunk lényegesnek tartott kérdéseket, szükségesnek tartjuk felhívni a figyelmet, hogy a könyvvizsgálat nem jelent egyben

adóvizsgálatot is, és így nem garantálhatjuk, hogy egy későbbi adóvizsgálat nem tár fel hibát az Alap tevékenységében.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2020. 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 TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2020. 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 az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, 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 közzétegye 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 ésszerű 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 számvitel alkalmazása, 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, 2021. április 09.


Páli Gábor László
Kódex-Kontroll Kft.
1112 Budapest, Oltvány u. 51.
Reg. szám: 000884




Páli Gábor László
kamarai tag könyvvizsgáló
Reg. szám: 004023

H - K E - I I I - 7 0 0 / 2 0 1 9

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1 2 2 1 - 5 7

MNB nyilvántartási szám

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

Adószám

Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

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

2020. évi
Éves beszámoló

Éves zárómérleg

2020.01.01-2020.12.31

Keltezés: Budapest, 2021.04.09


Primestone TWO Ingatlanfejlesztő

P.H.

H - K E - I I I - 7 0 0 / 2 0 1 9
MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1 9 2 2 4 2 5 5 - 2 - 4 3
Adószám

Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2020.01.01-2020.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok eFt-ban		
		Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I. + II. sor)			
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	406 540		623 147
03.	1. Ingatlanok	406 540		623 147
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete	405 333		397 220
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	1 207		225 927
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete			
07.	5. Beruházások			
08.	6. Beruházásokra adott előlegek			
09.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek			
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	139 326		238 051
12.	I. KÉSZLETEK			
13.	1. Ingatlankészletek			
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete			
15.	II. KÖVETELÉSEK	1 648		1 769
16.	1. Követelések	1 648		1 769
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	137 678		236 282
26.	1. Pénzeszközök	137 678		236 282
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			
28.	C. Aktív időbeli elhatárolások	12		171
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	12		171
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
31.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete			
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C+D)	545 878		861 369

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok eFt-ban		
		Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
33.	D. Saját tőke (I. + II. sor)	445 525		670 208
34.	I. INDULÓ TŐKE	445 049		445 049
35.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	527 712		527 712
36.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-82 663		-82 663
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	476		225 159
38.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből	1 356		1 356
39.	b) Értékelési különbözet tartaléka	1 207		225 927
40.	c) Előző évek eredménye			-2 087
41.	d) Üzleti évi eredménye	-2 087		-37
42.	E. Céltartalékok			
43.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)	98 933		189 295
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	98 931		189 295
46.	G. Passzív időbeli elhatárolások	1 420		1 866
47.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)	545 878		861 369

Keltezés: Budapest, 2021.04.09

Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

H - K E - I I I - 7 0 0 / 2 0 1 9

MNB nyilvántartásbavételei határozat száma

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

Adószám

Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2020.01.01-2020.12.31

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Tétel- szám	A tétel megnevezése	adatok eFt-ban		
		Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	1310		25880
II.	EGYÉB BEVÉTELEK			62
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE			
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	5515		30820
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	79		1867
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	4019		7279
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	1822		571
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-2087		-37

Keltezés:

Budapest, 2021.04.09


Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐMELLÉKLET

2020.12.31

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

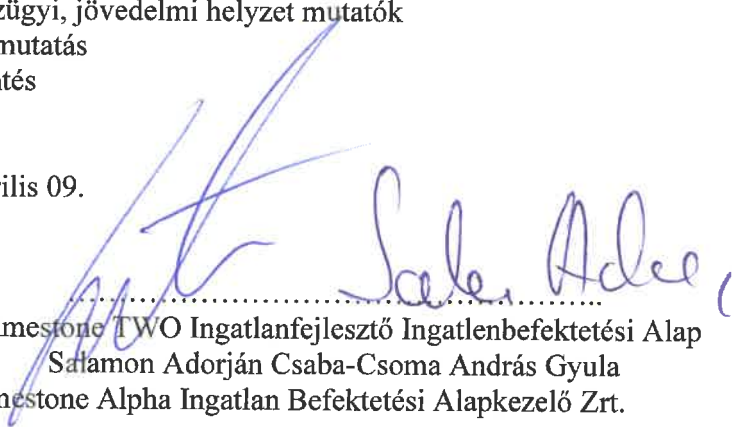
Mellékletek:

1.Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet mutatók

2.Cash-Flow kimutatás

3.Portfólió jelentés

Budapest, 2021. április 09.


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

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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

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

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

Az alap induló tőkéje 16.000 db, egyenként 100 EUR névértékű HU0000724117 ISIN azonosítójú zártkörűen forgalomba hozott befektetési jegyből állt.

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

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

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 2019-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 a teljes naptári év január 01-től december 31-ig.

A mérlegkészítés időpontja: 2021.01.31

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-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 szerzési 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 Primestone Two 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 2020. év végével lezárt számviteli (éves) beszámolóban kimutatott saját tőke, az év lezárásának napjára, 2020.12.31. 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 (bevételek, ingatlanértékesítés, költségek, stb.) eltérése egyrészt, másrészt a deviza árfolyam változásból származó értékváltozás különbözete. A 2020. év végével a Nettó Eszközérték és az éves beszámoló szerinti saját tőke közti eltérést alapvetően a 2020. december 11-én megkötött ingatlan adásvételi szerződés és annak a mérlegkészítés előtt realizált lezárása okozta.

A 2020.12.31-én az Alap nettó eszközértéke: 1.381.715,74 EUR, melyből az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 102,349314 EUR.

A számviteli beszámolóban a saját tőke záró értéke (2020.12.31.): 1.835.532,92 EUR, melynek alapján az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 135,965402 EUR. Forgalomban lévő befektetési jegy állomány: 13.500 darab.

A 2020.12.31-i Nettó eszközérték és az éves beszámolóban kimutatott saját tőke eltérései az alábbi főbb tényezőkből fakadtak:

Az Ingatlanok értékének eltérése azzal magyarázható, hogy az egyik albetét értékesítésre került, ennek értéke a számviteli nyilvántartásban az eladási áron szerepel, míg az alapkezelő a nettó eszközértékben a független értékbecslő által megállapított értéken szerepeltette. 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.

Ingyeneltérési	462 644 EUR	168 925 280 HUF
Vevő követelés eltérése	1 028 EUR	375 232 HUF
Szállítói kötelezettség eltérése	-9 761 EUR	-3 564 136 HUF
Időbeli elhatárolások eltérése	8 EUR	2 790 HUF
Eltérés összesen	453 918 EUR	165 739 166 HUF

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 500.00,- 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:	1 648	1 624
Egyéb:	0	145
Összesen:	1 648	1769

II/2. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív elhatárolása:	12	171
Költségek aktív elhatárolása:	0	0
Összesen:	12	171

II/3. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Szállítók	1 814	2 559
Fizetendő áfa	297	67
Illeték	7 953	0
MNB-Felügyeleti díj	10	44
Különadó	19	186
Építményadó	0	1 448
Befektetési jegy visszaváltásból származó köt.	81 275	0
Kaució	7 565	2 491
Kapott foglaló	0	182 500
Összesen	98 933	189 295

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	275	0
Könyvvizsgálati díj	300	500
Értékbecslési díj	600	0
Bérleti díj bevételek	0	1 296
Egyéb	245	70
Összesen	1 420	1 866

III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

Az Alap 2019-ben három ingatlant vásárolt, mely ingatlanban bérlők találhatók, amelyek folyamatos bérleti díjat fizetnek. 2021-ben egy ingatlan értékesítésre került, amelyre tekintettel a társaság foglalót kapott.

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 díjából 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 2021. április 09-ig tartó időszakban bekövetkezett COVID-19 járványügyi helyzet 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 2020.12.31-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)	71	1687
Egyéb anyagköltségek	0	68
Könyvviteli szolgáltatás költségei	100	1270
Ügyvédi szolgáltatások költségei	950	213
Könyvvizsgálat	300	500
Forgalmazási díj	0	270
Ingtatlankezelési díj	0	1800
Értékbecslési díj	600	800
Alapkezelési díj	548	7199
Letétkezelési díj	275	3000
Vagyonvédelem	0	2734
Karbantartás	58	1067
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatás	232	1450
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	75	122
Biztosítási díj	16	474
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	289	8112
Tanácsadási díjak	2001	0
Közvetített szolgáltatások	0	54
Összesen	5 515	30 820

IV/2. INGATLANOK RÉSZLETEZÉSE

Az Alap három ingatlannal rendelkezett a 2019-es üzleti évben. Az ingatlan címe 1037 Budapest Szépvölgyi út 41. II/1,II/2,II/3. számú lakás (albetét) ingatlanok és hrsz 14868/25/A/8;9;11). Az ingatlanok a Szépvölgyi Irodaparkban találhatóak 192m²,331m²,260 m² alapterületűek, amelyeket bérbeadás útján hasznosít az alap. A 14868/25/A/9-es hrsz-ú ingatlan értékesítésre került 2020. decemberében, mely a fordulónap után, de még a mérlegkészítés időpontjáig teljes körűen realizálódott. Az ingatlan eladási ára alapján került a portfólió ezen tétele értékelésre az év végével.

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

2020.12.31

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke	443,96	350,60
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	22,52	28,52
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	22,21	28,24
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	18,75	35,87
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	74,47	72,34
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	25,52	27,64

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	137 678	98 604
2	Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	1,41	1,26
3	Likviditási gyorsráta	<u>Forgóeszk.-készletek</u> Rövid lejáratú köt.	1,41	1,26

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Nettó árbevétel	-1,59	0,00
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Eszközök összesen	-0,38	0,00
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> saját tőke	-0,47	-0,01
4	Tőkearányos osztalék %	<u>Fizetett. fizetendő</u> <u>hozam</u> induló tőke	0,00	0,00

CASH-FLOW-kimutatás

2. számú melléklet

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	E Forint	E Forint
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	97 094	72 724
1.	Tárgyévi eredmény +/- (befolyt bérleti díj és hozam nélkül)	-3 095	-25 917
2.	Elszámolt amortizáció +	289	8 112
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-	1 207	224 720
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-		-224 720
9.	Forgóeszközök állomány változása ±	-1 648	-121
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	98 933	90 363
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-12	-159
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	1 420	446
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-405 821	25 880
14.	Ingatlan beszerzés -	-406 828	0
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +	1 007	25 880
17.	Értékpapírok beszerzése -		
18.	Értékpapírok eladása,beváltása +		
19.	Kapott hozamok +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	446 405	0
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	527 712	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	-81 307	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	137 678	98 604

Alap neve,
lajstromszáma: **Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** **1221-57**
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

	2020
Tárgynap	2020.12.31
Saját tőke (EUR)	1 835 532,92
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	135,965402
Darabszám:	13500

- az éves beszámoló adatai alapján

A tárgy napi nettó eszközérték meghatározása:

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték EUR	Összeg/Érték HUF	(%)	
I/1.:	Hitelállomány (összes)	Hitelező	Futamidő	0	0	0,00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			518 432	189 295 177	28,24%	
	Alapkezelői díj miatt			0	0	0,00%	
	Letétkezelői díj miatt			0	0	0,00%	
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0	0,00%	
	Közzétételi ktg. miatt			0	0	0,00%	
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			11 788	4 304 101	0,64%	
	Egyéb - nem költség alapú – kötelezettség			506 644	184 991 076	27,60%	
I/3.	Céltartalékok			0	0	0,00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			5 110	1 865 790	0,28%	
	Kötelezettségek összesen:			523 542	191 160 967	28,52%	
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték EUR	Összeg/Forgalmi érték HUF	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz:			647 119	236 282 399	35,26%	
II/2	Egyéb követelés:			4 844	1 768 545	0,26%	
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő	0	0	0,00%	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:			0	0	0,00%	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:			0	0	0,00%	
II/4.	Értékpapírok:	Megnev.	Devizanem	Névérték	0	0	0,00%
II/5.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Beszerzési ár	1 706 644	623 146 911	92,98%
II.5.1.	Ingatlanok			EUR	EUR	HUF	
	Irodák				1 706 644	623 146 911	92,98%
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				0	0	0,00%
II.5.3.	Beruházásra adott előleg				0	0	0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			469	171 248	0,03%	
	Eszközök összesen:			2 359 075	861 369 103	128,52%	