

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Primestone EAGLE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

#### Vélemény

Elvégeztük a Primestone EAGLE 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: 1.594.027 E Ft, a tárgyévi eredmény 3.108 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 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 EAGLE 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 EAGLE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Primestone EAGLE 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 közvélemény 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 könyvvizsgálatáért 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.

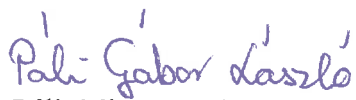
Továbbá:

- 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 ésszerűségét.
- 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	-	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.**

2020. évi  
**Éves beszámoló**

**Éves zárómérleg**

2020.05.11-2020.12.31

Keltezés: Budapest, 2021.04.09



Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő

P.H.

II - KE - 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: 2020.05.11-2020.12.31

### 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>1 127 549</b>
02.	<b>I. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>			237 699
03.	1. Ingatlanok			161 878
04.	2. Ingatlanok értékülönözete			75 821
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>			889 850
10.	1. Befektetési jegyek			889 850
11.	<b>B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)</b>			<b>466 478</b>
12.	<b>I. KÉSZLETEK</b>			
13.	1. Ingatankészletek			
14.	2. Ingatankészletek értékelési különbözete			
15.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>			9 140
16.	1. Követelések			9 140
17.	2. Követelések értékvesztése (-)			
18.	3. Külföldi pénzügyi szolgáltatók követelések értékelési különbözete			
19.	4. Forráskövetelések értékelési különbözete			
20.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>			
21.	1. Értékpapírok			
22.	2. Értékpapírok értékülönözete			
23.	a) kamatból, osztalékból			
24.	b) egyéb			
25.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>			457 338
26.	1. Pénzeszközök			457 338
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			
28.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>			
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások			
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
31.	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>			
32.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C+D)</b>			<b>1 594 027</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>1 574 984</b>
34.	<b>I. INDULÓ TŐKE</b>			1 171 797
35.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke			1 171 797
36.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)			
37.	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>			403 187
38.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözetéből			
39.	b) Értékelési különbözete tartaléka			400 079
40.	c) Előző évek eredménye			
41.	d) Üzleti évi eredménye			3 108
42.	<b>E. Céltartalékok</b>			
43.	<b>F. Kötelezettségek (I. + II. sor)</b>			12 372
44.	<b>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
45.	<b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			12 372
46.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>			6 671
47.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)</b>			<b>1 594 027</b>

Keltetés: Budapest, 2021.04.09

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: 2020.05.11-2020.12.31

**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			16916
II.	EGYÉB BEVÉTELEK			
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE			
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK			19282
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK			518
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI			6867
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI			875
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY			3 108

Keltetés: Budapest, 2021.04.09  
Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

# Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

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

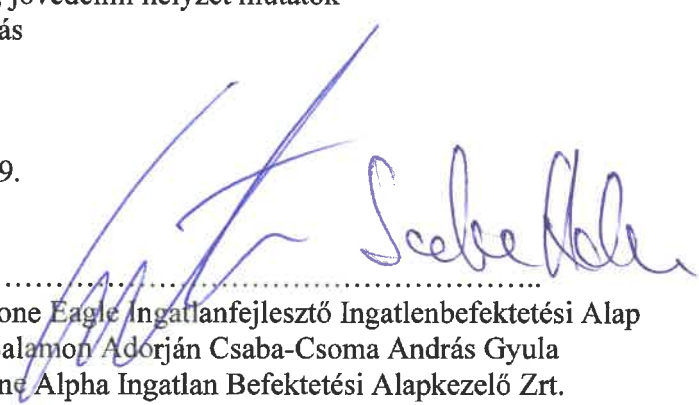
IV/1. Működési költségek

IV/2. Ingatlanok részletezése

### Mellékletek:

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

Budapest, 2021. április 09.

  
.....  
Primestone 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.

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 zártkörűen 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 kezelt más alapok:

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

Az Alapkezelő képviselőire és a befektetési alap éves beszámolójának aláírására jogosult személyek:

Név: Salamon Adorján Csaba  
Cím: 1072 Budapest, Nyár utca 30. 2. em. 4.  
Tisztség: cégvezető  
Képviselő módja: együttes

Név: Csoma András Gyula  
Cím: 1021 Budapest, Völgy utca 10/B 1. em. 3.  
Tisztség: vezérigazgató  
Képviselő módja: együttes

Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után a hozamra és a tőke megővésére ígéretet nem tett. Származtatott ügylete nem volt.

Kapott, illetve adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások nem merültek fel a 2020-as 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 2020.május.11-től 2020. 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, visszairást, 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 értékelní 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 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 két ingatlanalapban, a Primestone One és a Primestone TWO Ingatlanalapban is rendelkezik befektetési jegy állománnyal a számviteli beszámoló fordulónapján, és beszámolóképzés időpontjában is.

Az Alap 2020. év végével lezárt számviteli (éves) beszámolójában kimutatott saját tőke, az év lezárásának napjára, 2020.12.31. napjára a letétkezelő által jóváhagyott Nettó Eszközértéktől eltérést mutat, ill. teljes körűen tételeiben nem összehasonlítható. Az eltérés fő okai az alapkezelő és a letétkezelő által 2020.12.31-én ismert tranzakciók (bevételek, ingatlanértékesítés, 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 2020. év végével a Nettó Eszközérték és az éves beszámoló szerinti saját tőke közti eltérést alapvetően a Primestone TWO Ingatlanalapban 2020. december 11-én megkötött ingatlan adásvételi szerződés és annak a mérlegkészítés előtt realizált lezárása okozta, melynek alapján az adott ingatlan piaci árát az értékesítési ár határozta meg az éves beszámolóban, a letétkezelő általi NEE számításban pedig még az utolsó ingatlanértékbecslés értéke került figyelembe vételre.

A 2020.12.31-én az Alap nettó eszközértéke: 3.982.317,09 EUR, melyből az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 1,206763 EUR.

A számviteli beszámolóban a saját tőke záró értéke (2020.12.31.): 4.313.490,42 EUR, melynek alapján az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 1,307118 EUR. Forgalomban lévő befektetési jegy állomány: 3.300.000 darab.

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

A részesedések eltérése alapvetően az alapokban lévő ingatlan értékelési különbözetéből adódik, ezek részletes magyarázata megtalálható az alapok beszámolójában. A vevőkövetelések és kötelezettségek eltérése háttérben az áll, hogy a számviteli beszámoló

készítésének időpontja jóval későbbi, mint az az időpont, amikor az alapkezelő az alap nettó eszközértékét kiszámítja.

A 2020.12.31-i Nettó eszközérték és a számviteli éves beszámoló saját tőke összegében mutatkozó eltérés:

Részesedések eltérése	328 999 EUR	120 127 510 HUF
Vevő követelések eltérése	22 913 EUR	8 366 058 HUF
Szállítói kötelezettségek, áfa, illeték, PIE eltérése	-20 739 EUR	-7 572 250 HUF
Eltérés összesen	331 173 EUR	120 921 317 HUF

- a fenti eltérés utólagos módosítására az éves számviteli beszámoló lezárásáig a 2020.12.31. 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 600.00,- 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:	0	9 029
Egyéb:	0	111
Összesen:	0	9.140

## II/2. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

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

## II/3. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Szállítók	0	2 782
Fizetendő áfa	0	804
Illeték	0	3 201
MNB-Felügyeleti díj	0	121
Különadó	0	222
Építményadó	0	0
Befektetési jegy visszaváltásból származó köt.	0	0
Kaució	0	5 242
Kapott foglaló	0	0
Összesen	0	12 372

## 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	0	600
Értékbecslési díj	0	0
Bérleti díj bevételek	0	6 066
Egyéb	0	5
Összesen	0	6 671

### III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

Az Alap 2020-ben ingatlant vásárolt, mely ingatlanban bérlők találhatók, amelyek folyamatos bérleti díjat fizetnek.

#### 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 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 számvetési beszámoló alapján, a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) sz. kormányrendelet által előírt formában, a 3. számú mellékletben foglaltuk össze.

## IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

### IV/1. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Rezsi ktg-ek (Fűtés, villamosenergia, víz)	0	2036
Könyvviteli szolgáltatás költségei	0	800
Ügyvédi szolgáltatások költségei	0	1613
Könyvvizsgálat	0	600
Ingatlan kezelési díj	0	189
Értékbecslési díj	0	400
Alapkezelési díj	0	8273
Letétkezelési díj	0	1995
Vagyonvédelem	0	157
Karbantartás	0	740
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatás	0	814
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	0	133
Biztosítási díj	0	146
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	0	1387
Összesen	0	19282

### 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). Az ingatlan 1 039 m<sup>2</sup> 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**

2020.12.31

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke	0,00	8270,67
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	0,00	1,21
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	0,00	0,79
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	0,00	1,06
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	0,00	70,74
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	0,00	29,26

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	0	457 338
2	Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	0,00	37,70
3	Likviditási gyorsráta	<u>Forgóeszk.-készletek</u> Rövid lejáratú köt.	0,00	37,70

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Nettó árbevétel	0,00	0,18
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Eszközök összesen	0,00	0,19
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> saját tőke	0,00	0,20
4	Tőkearányos osztalék %	<u>Fizetett, fizetendő 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>-731 375</b>
1.	Tárgyévi eredmény +/- (befolyt bérleti díj és hozam nélkül)		-13 808
2.	Elszámolt amortizáció +		1 387
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-		400 079
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-		-1 128 936
9.	Forgóeszközök állomány változása ±		-9 140
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-		12 372
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-		0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±		0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-		6 671
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)</b>		<b>16 916</b>
14.	Ingatlan beszerzés -		0
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +		16 916
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>1 171 797</b>
20.	Befektetési jegy kibocsátás +		1 171 797
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -		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>457 338</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>2020</b>
Tárgynap	2020.12.31
Saját tőke (EUR)	4 313 490,42 EUR
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	1,307118
Darabszám:	3 300 000

- az éves beszámoló adatai alapján

*A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:*

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték EUR	Összeg/Érték HUF	(%)
I/1. :	Hitelállomány	0	0	0,00%
I/2.	<b>Egyéb kötelezettségek:</b>	<b>33 885</b>	<b>12 372 358</b>	<b>0,79%</b>
	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%
	Költségmentes elszámolt egyéb tétel miatt	19 528	7 130 391	0,45%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	14 356	5 241 967	0,33%
I/3.	Céltartalékok	0	0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:	18 271	6 671 191	0,42%
	<b>Kötelezettségek összesen:</b>	<b>52 156</b>	<b>19 043 549</b>	<b>1,21%</b>
II.	<b>ESZKÖZÖK</b>	<b>Összeg/Forgalmi érték EUR</b>	<b>Összeg/Forgalmi érték HUF</b>	<b>(%)</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz:	1 252 536	457 338 362	29,04%
II/2	Egyéb követelés:	25 033	9 140 444	0,58%

<b>II/3.</b>	<b>Lekötött bankbetétek:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:	0	0	0,00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:	0	0	0,00%
<b>II/4.</b>	<b>Értékpapírok:</b>	<b>2 437 077</b>	<b>889 849 869</b>	<b>56,50%</b>
II/4.1.1	Befektetési jegyek Primestone TWO 10.780 db 100 EUR/db	1 465 707	535 173 608	33,98%
II/4.1.2	Befektetési jegyek Primestone ONE 3.800 db 100 EUR/db	971 370	354 676 261	22,52%
<b>II/5.</b>	<b>Ingatlanok</b>	<b>651 000</b>	<b>237 699 630</b>	<b>15,09%</b>
II.5.1.	Ingatlanok			
	2040 Budaörs Gyár u. 2 Irodaház és raktár 10342/8 hrsz	651 000	237 699 630	<b>15,09%</b>
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0	0,00%
II.5.3.	Beruházásra adott előleg	0	0	0,00%
<b>II/6.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
	<b>Eszközök összesen:</b>	<b>4 365 646</b>	<b>1 594 028 305</b>	<b>101,21%</b>

