

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

#### Vélemény

Elvégeztük a Primestone ONE 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: 1.825.807 E Ft, a tárgyévi eredmény 18.712 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 Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

#### Egyéb információk: 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 ONE 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 ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Primestone ONE 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 köztegye 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 szereznünk arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.


Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen a kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az


Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett 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 06.

  
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	-	6	7	5	/	2	0	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1	2	2	1	-	5	6		
---	---	---	---	---	---	---	--	--

MNB nyilvántartási szám

1	9	2	1	2	8	6	9	-	2	-	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

**Primestone ONE 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, 2021.04.06



Primestone ONE Ingatlanfejlesztő

P.H.

H - K E - I I I - 6 7 5 / 2 0 1 9

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1 9 2 1 2 8 6 9 - 2 - 4 3

Adószám

## Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2020.01.01-2020.12.31

### 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>	1 222 924		1 624 829
02.	<b>I. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	1 222 924		1 624 829
03.	1. Ingatlanok	1 177 598		1 154 402
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete	45 326		470 427
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>			
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek			
11.	<b>B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)</b>	126 619		200 978
12.	<b>I. KÉSZLETEK</b>			
13.	1. Ingatlankészletek			
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete			
15.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	43 744		35 032
16.	1. Követelések	43 744		35 032
17.	2. Követelések értékvesztése (-)			
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete			
19.	4. Forintkövetelések 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>	82 875		165 946
26.	1. Pénzeszközök	82 875		165 946
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>	1 349 543		1 825 807

### 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>	302 875		746 688
34.	<b>I. INDULÓ TŐKE</b>	266 704		266 704
35.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	531 472		531 472
36.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-264 768		-264 768
37.	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>	36 171		479 984
38.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből	476		476
39.	b) Értékelési különbözet tartaléka	45 326		470 427
40.	c) Előző évek eredménye			-9 631
41.	d) Üzleti évi eredménye	-9 631		18 712
42.	<b>E. Céltartalékok</b>			
43.	<b>F. Kötelezettségek (I. + II. sor)</b>	1 016 442		1 053 162
44.	<b>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	901 218		922 885
45.	<b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	115 224		130 277
46.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	30 226		25 957
47.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)</b>	1 349 543		1 825 807

Keltetés: Budapest, 2021.04.06

Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

H - K E - I I I - 6 7 5 / 2 0 1 9

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1 9 2 1 2 8 6 9 - 2 - 4 3

Adószám

## Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2020.01.01-2022.12.31

### 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	12 374		223 971
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	-		-
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE	-		-
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	16 971		115 345
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	42		8 492
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	1 450		15 361
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	6 442		96 783
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	- 9 631		18 712

Keltezés:

Budapest, 2021.04.06

  
Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

# Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

## K I E G É S Z Í T Ó M E L L É K L E T

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 06.



Primestone ONE 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 ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (Alap), a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) által 2019.11.14-én kiadott H-KE-III-675/2019. számú nyilvántartásba vételi határozattal jött létre. A Felügyelet az ingatlanalapot 1221-56 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 2019.10.15-én került sor a fenti induló tőkével.

Az alap induló tőkéje 16.000 db, egyenként 100 EUR névértékű HU0000723796 ISIN azonosítójú zártkörűen forgalomba hozott befektetési jegyből állt.

Az induló tőkéből, befektetési állományból 2019.12.05-én visszaváltásra került 8.000 db befektetési jegy összesen 798.560,- 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 Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

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

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

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

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

Kapott, illetve adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások nem merültek fel a 2020-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 időtartama: 2020.01.01-2020.12.31

A mérlegkészítés időpontja: 2021.03.31

### b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredménykimutatás formátuma

A beszámoló a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek 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 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 One Ingatlanalap Kezelési Szabályzata az év végével nem írja elő nettó eszközérték számításának kötelezettségét, melynek alapján, a 2020. év végével lezárt számviteli beszámolóban kimutatott saját tőke, az év lezárását megelőző, 2020.12.31. napjára, mint a naptári hét első banki munkanapjára vonatkozóan összeállított Nettó Eszközértéktől eltérést mutat, ill. teljes körűen tételeiben nem teljesen azonos. Az eltérés okai főként az időbeli elhatárolás okán, az addig ismert tranzakciók (bevételek, költségek, stb.) számviteli időszaki elszámolhatóságából és időszaki elhatárolási kötelezettségéből fakadó eltérése egyrészt, másrészt a deviza árfolyam változásból származó értékváltozás különbözetéből fakad. A Kezelési Szabályzat VIII. 39. pontja a Nettó Eszközérték 1 ezrelékét elérő hiba feltárása esetén írja elő a Nettó Eszközérték számítás visszamenőleges módosítását.

Az alapkezelő és a letétkezelő számítása szerint 2020.12.31-én az Alap nettó eszközértéke: 2 126 263, 65 EUR, melyből az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 265,782956 EUR.

A számviteli beszámolóban a saját tőke záró értéke (2020.12.31.): 2.044.989,09 EUR, melynek alapján az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 255,623636 EUR.

A Nettó eszközérték és az éves beszámolóban 2020.12.31-i záró állapottal kimutatott saját tőke mérlegértéke közötti eltérést az alábbiak okozták:

Megnevezés	NEÉ és a saját tőke mérlegértéke közötti eltérés 2020.12.31.	
	EUR-ban	HUF-ban
Vevőkövetelés eltérés	31 178,00	11 384 023
Szállítói kötelezettség eltérés	-12 171,44	-4 443 997
Óvadék kötelezettség eltérés	-3 258,00	-1 189 594
Passzív időbeli elhatárolás eltérés	65 526,00	23 925 508
<b>Összesen</b>	<b>81 274,56</b>	<b>29 675 941</b>

- a fenti eltérés 0,03 %-a a saját tőkének, az eltérés miatt a NEÉ számítás még nem kerül utólag módosításra a beszámoló lezárásáig

#### *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:	43 108	340 90
Áfa elszámolási számla	636	942
Összesen	43 744	35 032

#### II/2. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
	0	0
	0	0
	0	0
Összesen	0	0

### II/3. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Szállítók	4 545	11 206
Felvett hitel rövid lejáratú rész	52 883	60 219
Fizetendő áfa	10 253	5 955
Illeték	23 123	0
MNB-Felügyeleti díj	14	53
Különadó	28	182
Negatív bankszámlák egyenlege	83	0
Kaució	24 295	50 777
Vevő túlfizetés	0	1 885
Összesen	115 224	130 277

### HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Felvett hitel hosszú lejáratú része	901 218	922 885
Összesen	901 218	922 885

### II/4. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Kölcsön kamat	73	0
Könyvvizsgálati díj	300	600
Értékbecslési díj	570	0
Bérleti díjak elhatárolása	29 283	25 357
Összesen	30 226	25 957

### III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

Az Alap 2019-ben az banki kölcsön segítségével 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 2020. április 06-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 beszámolóképzési 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)	906	17 958
Szállítás, rakodás, raktározás költségei		1 321
Irodaház karbantartás		2 918
Telefon, fax ktg		35
Internet költség		45
Könyvviteli szolgáltatás költségei	200	1 200
Ügyvédi szolgáltatások költségei	2 453	575
Könyvvizsgálat	300	600
Közjegyzői díj	1 465	1 391
Értékbecslés	450	620
Letétkezelési díj	484	3 070
Alapkezelési díj	847	6 630
Forgalmazási díj		270
Ingatlankezelési, üzemeltetési díj	2 203	51 468
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatások	849	1 937
Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek		12
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	4 869	649
Biztosítási díj	265	1 059
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	1 680	23 587
Összesen	16 971	115 345

### IV/2. INGATLANOK RÉSZLETEZÉSE

Az Alap egy ingatlannal rendelkezett a 2019-es üzleti évben. Az ingatlan címe 1120 Németvölgyi út 97. (hrsz 8584/4). Az ingatlan 4178 m<sup>2</sup>, amelyet bérbeadás útján hasznosít az alap.

#### 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 bizonytalaná 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. Vagyon helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke	28,94	69,19
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	345,58	144,52
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	335,60	141,04
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	22,44	40,90
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	90,62	88,99
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	9,38	11,01

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	0	83 071
2	Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	1,10	1,54
3	Likviditási gyorsráta	<u>Forgóeszk.-készletek</u> Rövid lejáratú köt.	1,10	1,54

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Nettó árbevétel	-77,83%	8,35%
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Eszközök összesen	-0,53%	1,02%
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> saját tőke	-3,18%	2,51%
4	Tőkearányos osztalék %	<u>Fizetett.fizetendő hozam</u> induló tőke	0,00%	0,00%

**Cash-flow kimutatás:**

Tételszám	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>	7 905	-149 101
1.	Tárgyévi eredmény +/- (befolyt bérleti díj és hozam nélkül)	-17 536	-638 952
2.	Elszámolt amortizáció +	1 680	23 587
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-	45 326	425 101
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-		
9.	Forgóeszközök állomány változása ±	-43 744	8 712
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	115 224	15 053
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	901 218	21 667
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±		
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	30 226	-4 269
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)</b>	<b>-1 216 699</b>	<b>232 172</b>
14.	Ingatlan beszerzés -	-1 224 604	-391
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +	7 905	232 563
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>267 180</b>	<b>0</b>
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	531 472	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	-264 292	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>82 875</b>	<b>83 071</b>

**Alap neve,**  
**lajstromszáma:** **Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** **1221-56**  
**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>Tárgynap (T):</b>	2020.12.31
<b>Saját tőke:</b>	2 044 989,09
<b>Egy jegyre jutó NEÉ:</b>	255,62
<b>Darabszám:</b>	8 000,00
<b>Tárgynap (T):</b>	2020.12.31

- az éves beszámoló adatai alapján

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték EUR	Összeg/Érték HUF	(%)	
I/1.:	Hitelállomány (összes)	Hitelező	Futami dő	2 692 476,98	983 104 120	0,00%	
I/2.	<b>Egyéb kötelezettségek:</b>			<b>191 872,44</b>	<b>70 058 383</b>	<b>9,38%</b>	
	Alapkezelői díj miatt			0,00	0	0,00%	
	Letétkezelői díj miatt			0,00	0	0,00%	
	Ingatlanértékelő díja miatt			0,00	0	0,00%	
	Közzétételi ktg. miatt			0,00	0	0,00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			31 334,82	11 441 283	1,53%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			160 537,62	58 617 100	7,85%	
I/3.	<b>Céltartalékok</b>			<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	
I/4.	<b>Passzív időbeli elhatárolások:</b>			<b>71 089,77</b>	<b>25 957 007</b>	<b>3,48%</b>	
	<b>Kötelezettségek összesen:</b>			<b>2 955 439,19</b>	<b>1 079 119 510</b>	<b>144,52%</b>	
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték EUR	Összeg/Forgalmi érték HUF	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz:			454 483,71	165 945 637	22,22%	
II/2	Egyéb követelés:			95 943,68	35 031 915	4,69%	
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futami dő	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.	Értékpapí rok:	Megn ev.	Devizan em	Névérté k	0	0	0,00%
II/5.	Ingatlanok	Típus , cím	Hrsz.	Beszerz ési ár	4 450 000,00	1 624 828 500	217,61%
II.5.1.	Ingatlanok			0	0	0,00%	
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:			0	0	0,00%	
	<b>Eszközök összesen:</b>			<b>5 000 427</b>	<b>1 825 806 052</b>	<b>244,52%</b>	