

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.

2022. évi
Éves beszámoló

Éves zárómérleg

2022.01.01-2022.12.31

Keltezés: Budapest, 2023.03.20.


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: 2022.01.01-2022.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I. + II. sor)	2 125 440		2 465 540
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 125 440		2 465 540
03.	1. Ingatlanok	1 189 581		1 164 803
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete	935 859		1 300 737
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések			
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)	184 675		190 554
12.	I. KÉSZLETEK			
13.	1. Ingatlankészletek			
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete			
15.	II. KÖVETELÉSEK	10 461		25 807
16.	1. Követelések	10 461		25 807
17.	2. Követelések értékvesztése (-)			
18.	3. Külföldi pénzükre 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	174 214		164 747
26.	1. Pénzeszközök	174 214		164 747
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			
28.	C. Aktív időbeli elhatárolások	165		1 473
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	165		1 473
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
31.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete			
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C+D)	2 310 280		2 637 567

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
33.	D. Saját tőke (I. + II. sor)	1 331 853		1 730 230
34.	I. INDULÓ TŐKE	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.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	1 005 283		1 463 526
38.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözeteiből	477		477
39.	b) Értékelési különbözet tartaléka	935 859		1 300 737
40.	c) Előző évek eredménye	9 080		68 947
41.	d) Üzleti évi eredménye	59 867		93 365
42.	E. Céltartalékok			
43.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)	994 977		881 429
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	861 065		769 227
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	133 912		112 202
46.	G. Passzív időbeli elhatárolások	43 316		45 908
47.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)	2 310 280		2 637 567

Keltezés: Budapest, 2023.03.20.

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: 2022.01.01-2022.12.31

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok eFt-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	237 652		265 154
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	1 608		1 896
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE	-		-
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	147 473		152 386
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	8 968		9 438
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	3 279		17 424
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	26 231		29 285
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	59 867		93 365

Keltezés:

Budapest, 2023.03.20.


Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐMELLÉKLET

2022.12.31

TARTALOM:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

II/1. Aktív időbeli elhatárolások

II/2. Passzív időbeli elhatárolások

II/3. Rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek részletezése

III. VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

IV/1. Működési költségek

IV/2. Ingatlanok részletezése

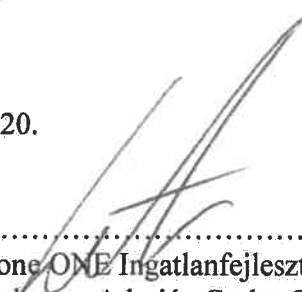

Mellékletek:

1.Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet mutatók

2.Cash-Flow kimutatás

3.Portfólió jelentés

Budapest, 2023. március 20.



.....
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
- Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
- Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

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

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

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

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

Kapott, illetve adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások nem merültek fel a 2022-es üzleti évben.

A befektetési alap könyvvizsgálatra kötelezett, a megbízott könyvvizsgáló adatait az I/4. pont tartalmazza.

I/2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

Az Alap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

- A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. számú törvény
- 2000.évi C. törvény a számvitelről (a továbbiakban: számviteli törvény)
- 215/2000. (XII. 11) sz. kormányrendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól.
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról
- a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2013. évi CXXXVIII. törvény (a Bszt.),
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a Ptk.),
- a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről (az ABAK-rendelet)

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

Az üzleti év időtartama: 2022.01.01-2022.12.31.

A mérlegkészítés időpontja: 2023.01.31.

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 értékkülönböt elszámolása tölti be.

e) Az értékkülönböt 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 értékkülönböt képzése. Az értékkülönböt a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözeteként adódik. Az értékkülönböt elszámolása a tőkeváltozással szemben történik.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönböt 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 2022. év végével lezárt számviteli beszámolóban kimutatott saját tőke, az év lezárását megelőző, 2022.12.27. napjára, mint a naptári hét első második munkanapjára (bázisnapra) vonatkozóan, 2022.12.30-án 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 2022.12.31-én az Alap nettó eszközértéke: 4.455.609,82 EUR, melyből az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 556,951228 EUR.

A számviteli beszámolóban a saját tőke záró értéke (2022.12.31.): 4.322.872,88 EUR, melynek alapján az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 540,359110 EUR.

A Nettó eszközérték és az éves beszámolóban 2022.12.31-i záró állapottal kimutatott saját tőke mérlegértéke közötti eltérést az alábbiak okozták:

Pénzeszközök eltérése	-145,02 EUR	-58 044 HUF
Követelések eltérése	4 691,60 EUR	1 877 814 HUF
Kötelezettségek eltérése	-137 283,52 EUR	-54 947 729 HUF
Eltérés összesen	-132.736,94 EUR	-53 127 959HUF

- a fenti eltérés 0,04 %-at meghaladja (4,6 %-a) a saját tőkének, az eltérés miatt a NEÉ számítás még nem került utólag módosításra a letétkezelő által a fordulónapra 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 MÉRLEGGÉPES 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 900.000,- Ft + Áfa. A könyvvizsgáló által a tárgyévi üzleti évben az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért díjakat nem számított fel.

II. SPECIÁLIS ADATOK

II/1. KÖVETELÉSEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Vevőkövetelés:	8 977	24 231
Áfa elszámolási számla	1 484	1 576
Összesen	10 461	25 807

II/2. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Díjak	157	1 473
Egyéb	8	0
Összesen	165	1 473

II/3. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Szállítók	22 952	15 743
Felvett hitel rövid lejáratú rész	61 820	61 994
Fizetendő áfa	1 912	2 271
MNB-Felügyeleti díj	100	154
Különadó	144	221
Kaució	44 305	31 819
Vevő túlfizetés	2 679	0
Összesen	133 912	112 202

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Felvett hitel hosszú lejáratú része	861 065	769 227
Összesen	861 065	769 227

II/4. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Könyvvizsgálati díj	800	900
Jövőbeni költségek	355	5 310
Bérleti díjak elhatárolása	21 373	19 330
Halasztott bevétel	20 788	20 368
Összesen	43 316	45 908

III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

Az Alap 2019-ben az banki kölcsön segítségével ingatlant vásárolt, mely ingatlanban bérlők találhatóak, amelyeik folyamatos bérleti díjat fizetnek.

A Sberbank Zrt-től felvett hitel összevezetésre került a fennálló banki folyószámla egyenlegekkel, és a 845.345.791 Ft-os egyenleggel kiváltásra került a Gránit Bank Zrt által.

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 2023. január 21-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 2022.12.31-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)	19 523	44325
Szállítás, rakodás, raktározás költségei	2 001	0
Irodaház karbantartás	11 163	11324
Őrzés	0	12812
Telefon, fax ktg	192	174
Internet költség	145	138
Könyvviteli szolgáltatás költségei	1 286	1572
Ügyvédi szolgáltatások költségei	1 485	1605
Könyvvizsgálat	800	900
Közjegyzői díj		181
Szoftver díj	20	49
Értékbecslés	720	950
Letétkezelési díj	3 000	3000
Alapkezelési díj	13 573	22952
Forgalmazási díj	450	360
Ingatlankezelési, üzemeltetési díj	67 217	19352
Csatorna	87	1289
Takarítás	0	2777
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatások	38	556
Hatósági díjak	0	1 498
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	789	504
Biztosítási díj	916	1 291
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	24 069	24 778
Összesen	147 474	152 386

IV/2. INGATLANOK RÉSZLETEZÉSE

Az Alap egy ingatlannal rendelkezett a 2019-es üzleti évben. Az ingatlan címe 1120 Németyölgyi út 97. (hrsz 8584/4). Az ingatlan 4178 m², 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 bizonytalanná tenné az Alapnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET

2022.12.31

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke	136,12	186,58
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	73,46	53,60
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	74,71	50,94
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	57,65	65,11
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	70,33	92,77
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	7,99	7,17

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	0	-9 467
2	Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	1,38	1,70
3	Likviditási gyorsráta	<u>Forgóeszk.-készletek</u> Rövid lejáratú köt.	1,38	1,70

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Nettó árbevétel	25,19%	35,21%
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Eszközök összesen	2,25%	3,51%
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> saját tőke	4,50%	5,40%
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
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz- változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-214 210	-311 237
1.	Tárgyévi eredmény +/- (befolyt bérleti díj és hozam nélkül)	-687 292	-573 283
2.	Elszámolt amortizáció +	24 069	24 778
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-	465 432	364 878
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-	0	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása +/-	0	0
9.	Forgóeszközök állomány változása ±	24 571	-15 346
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	3 636	-21 710
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	-61 820	-91 838
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-165	-1 308
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	17 359	2 592
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	222 478	301 770
14.	Ingatlan beszerzés -	-59 249	0
15.	Ingatlan eladás +	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak +	281 727	301 770
17.	Értékpapírok beszerzése -	0	0
18.	Értékpapírok eladása,beváltása +	0	0
19.	Kapott hozamok +	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz- változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	0	0
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	0	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	845 346
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	-845 346
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	8 268	-9 467

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

Tárgynap (T):	2022
Saját tőke:	2022.12.31
Egy jegyre jutó NEÉ:	4 322 872,88
Darabszám:	540,359110
Tárgynap (T):	8000

- az éves beszámoló adatai alapján

S

L

A tárgynapi NEÉ meghatározása:

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték EUR	Összeg/Érték HUF	(%)	
I/1.	Hitelállomány (összes)	Hitelező	Futamidő	2 076 753,72	831 220 676	48,04%	
		Gránit Bank Zrt.	10 év	2 076 753,72	831 220 676	48,04%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			125 441,95	50 208 142	2,90%	
	Alapkezelői díj miatt			5 722,48	2 290 424	0,13%	
	Letétkezelői díj miatt			624,61	250 000	0,01%	
	Forgalmazási díj miatt			224,86	90 000	0,01%	
	Közzétételi ktg. miatt			0,00	0	0,00%	
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			33 697,44	13 487 400	0,78%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			85 172,56	34 090 318	1,97%	
I/3.	Céltartalékok			0,00	0	0,00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			114 699,24	45 908 370	2,65%	
	Kötelezettségek összesen:			2 316 894,91	927 337 188	53,60%	
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték EUR	Összeg/Forgalmi érték HUF	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz:			411 610,61	164 747 147	9,52%	
II/2.	Egyéb követelés:			64 477,79	25 807 235	1,49%	
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	Megn ev.	Devizan em	Névérték	0	0	0,00%
II/5.	Ingatlanok	Típus , cím	Hrsz.	Beszerzési ár	6 160 000,00	2 465 540 000	142,50%
II.5.1.	Ingatlanok				6 160 000,00	2 465 540 000	142,50%
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:			3 679,39	1 472 677	0,09%	
	Eszközök összesen:			6 639 768	2 657 567 059	153,60%	

Portfólió jelentés ingatlanalapra

Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma: Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési ALAP
 Alapkezelő neve: Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt
 Letétkezelő neve: K&H Bank Zrt.

1221-56

NEÉ számítás típusa:

Tárgynap (T):	2022.12.31
Saját tőke:	4 322 872 88
Egy jegyre jutó NEÉ:	540,359110
Darabszám:	8 000 00

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I. KÖTELEZETTSÉGEK					Összeg/Érték EUR	Összeg/Érték HUF	(%)
I/1.	Hitelállomány (összes)				2 076 753,72	831 220 676	48,04%
		Hitelező	Futamidő				
		Gránit Bank Zrt.	10 év		2 076 753,72	831 220 676	48,04%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:				125 441,95	50 208 142	2,90%
	Alapkezelői díj miatt				5 722,48	2 290 424	0,13%
	Letétkezelői díj miatt				624,61	250 000	0,01%
	Forgalmazási díj miatt				224,86	90 000	0,01%
	Közvetíteli díj miatt				0,00	0	0,00%
	Költségmentesített elszámolt egyéb tétel miatt				33 697,44	13 487 400	0,78%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				85 172,56	34 090 318	1,97%
I/3.	Céltartalékok				0,00	0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				114 699,24	45 908 370	2,65%
	Kötelezettségek összesen:				2 316 894,91	927 337 188	53,60%
II. ESZKÖZÖK					Összeg/Forgalmi érték EUR	Összeg/Forgalmi érték HUF	(%)
II/1.	Folvámszámla, készpénz:				411 610,61	164 747 147	9,52%
II/2.	Egyéb követelés:				64 477,79	25 807 235	1,49%
II/3.	Lekötött bankbetétek:			Bank	Futamidő		
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.	Ingyenlak	Típus, cím	Hrsz.	Beszerzési ár	6 160 000,00	2 465 540 000	142,50%
II/5.1.	Ingyenlak				6 160 000,00	2 465 540 000	142,50%
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:				3 679,39	1 472 677	0,09%
	Eszközök összesen:				6 639 768	2 657 567 059	153,60%

		Ft
1	Befektetésekből származó lövedelem	265 153 893
2	Egyéb bevétel	1 896 468
3	Kezelési költségek	22 952 429
4	Letétkezelői díjai	3 000 000
5	Forgalmazási díj	360 000
6	Egyéb díjak és adók	1 896 468
7	Nettó lövedelem	0
8	Felosztott és újra befektetett lövedelem	0
9	Tőkeszámla változásai	0
10	Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	458 243 810

I. Vagyonkimutatás

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke az időszak elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Piaci értéke az időszak végén (EUR)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingyenbirtok	0	0,00	2 465 540 000	6 160 000	142,50
Beruházható értékpapírok	0	0,00	0	0	0,00
Banki egyenlegek	0	0,00	164 747 147	411 611	9,52
Egyéb eszközök	0	0,00	25 807 235	64 478	1,49
Aktív elhatárolás	0	0,00	1 472 677	3 679	0,09
Összes eszköz	0	0,00	2 657 567 059	6 639 768	153,60
Kötelezettségek	0	0,00	927 337 188	2 316 895	53,60
Nettó eszközérték	0	0,00	1 730 229 871	4 322 873	100,00

II. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	
Időszak elején (db)	Időszak végén (db)
8 000	8 000

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy Jegyre jutó (EUR)
2022.12.31	4 322 873	540,359110

IV. A befektetési alap összetétele

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke (HUF)	Nettó eszközérték viszonylatában (%)	Összes eszköz viszonylatában (%)
Telek	0	0	0
Ingyenbirtok	0	0	0
Vegyres hasznosítású ingatlan (beruházásra adott előleget)	0	0,00	0,00
Hasznosított ingatlan	2 465 540 000	142,50	92,77
Követelések	27 279 912	1,58	1,03
Értékpapírok	0	0	0
Bankbetétek	164 747 147	9,52	6,20
Összesen:	2 657 567 059	153,60	100,00

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása

Bevételek	Összeg (Ft)
Iroda bérleti díj	156 597 285
Parkoló bérleti díj	20 485 241
Üzemeltetési díj	69 370 535
Raktár és egyéb terület bérleti díj	7 368 795
Tovább számlázott rezszi ktg	10 902 933
Tovább számlázott szolgáltatások, költségek	429 104
Egyéb bevételek	1 896 468
Egyéb kamatok	2 742 466
Árfolyam nyereség	14 681 412
Összesen:	284 474 239

Költségek	Összeg (Ft)
Rezszi ktg-ek (Fűtés, villamosenergia, víz)	44 324 511
Irodaház karbantartás	11 323 742
Órzs ktg	12 811 500
Telefon, fax ktg	174 459
Internet költség	138 430
Könyvviteli szolgáltatás költségei	1 572 000
Ügyvédi szolgáltatások költségei	1 605 000
Közjegyzői díj	180 800
Könyvvizsgálat	900 000
Szoftver	49 458
Értékbecslés	950 000
Letétkezelési díj	3 000 000
Alapkezelési díj	22 952 429
Forgalmazási díj	360 000
Ingatlankezelési, üzemeltetési díj	19 351 683
Csatorna	1 288 979
Takarítás	2 776 700
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgál	555 924
Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak	1 497 500
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	504 020
Biztosítási díj	1 290 648
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	24 778 354
Összesen:	152 386 137

8

/

Egyéb ráfordítások	Összeg (Ft)
Bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi	8 204
Különadó	778 000
Építményadó	8 063 540
MNB felügyeleti díj	543 000
Kerekítés	492
Egyéb különféle ráfordítások	44 463
Összesen:	9 437 699
Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összeg (Ft)
Hitel kamata	22 308 776
Árfolyam veszteség	6 976 171
Összesen:	29 284 947

Részletezés	Összeg (Ft)
Ingyanértékesítés nyeresége	0
Fedezeti ügyletek nyeresége vagy vesztesége	0
Kártérítés, bánatpénz címen befolyó, illetve kifizetett összeg	0
A befektetési jegyek forgalmazás kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Ingyanüzemeltetési költségek	35 252 772
Ingyan-közmű költségek	45 613 490
Ingyan karbantartási költségek	11 323 742
Ingyanbiztosítási költségek	1 290 648
Ingyanadók	8 063 540
Ingyan-értékbecslési költségek	0
Ingyanügynöki jutalékok	0
Jogi költségek	1 605 000
Bankköltségek	504 020
Kamatköltség	22 308 776

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

Ingyan megnevezése	HRSZ.
1120 Budapest, Németvölgyi út 97	8584/4
Összesen:	

Ingyan megnevezése	Piaci érték
1120 Budapest, Németvölgyi út 97	2 465 540
Összesen:	2 465 540

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről, feltüntetve az egyes üzleti évek végén regisztrált alábbi értékek:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)
2021.12.31	3 447 116.70
2022.12.31	4 322 872.88

5

7