

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

#### Vélemény

Elvégeztük a Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap („az Alap”) 2022. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege: 771.965 E Ft, a tárgyévi eredmény 21.401 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 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló 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: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. A Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve

egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2022. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

## A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezeni 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 észszerű 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 észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, 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 könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2023. április 14.

*Páli Gábor László*

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

*Páli Gábor László*

Páli Gábor László  
kamarai tag könyvvizsgáló  
Reg. szám: 004023



# Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

## Éves jelentése – 2022

### I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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

Az Alap székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5. em. Az Alap induló tőkéje: 1.600.000,- EUR volt, ami az Alap Kezelési Szabályzata alapján, a legkisebb forgalomba hozatali értéke Az Alap jegyzésére 2019.10.30-án került sor a fenti induló tőkével.

Az induló tőkéből, befektetési állományból 2019.12.31-én visszaváltásra került 2.500 db befektetési jegy összesen 245.900,- EUR árfolyamértéken.

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

### 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)
Ingatlanok	0	0,00	144 490 250	361 000
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0
Banki egyenlegek	0	0,00	625 192 051	1 562 004
Egyéb eszközök	0	0,00	2 283 010	5 704
Összes eszköz	0	0,00	771 965 311	1 928 708
Kötelezettségek	0	0,00	4 206 413	10 509
Nettó eszközérték	0	0,00	767 758 898	1 918 198

### II. A forgalomban levő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	
Időszak elején (db)	Időszak végén (db)
13 500	13 500

### III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték:

A Letétkezelő által jóváhagyott nettó eszközérték adatok tárgyévben:



Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2022.01.03	1 953 693,96	144,718071
2022.01.10	1 961 811,32	145,319357
2022.01.17	1 962 825,31	145,394467
2022.01.24	1 958 992,69	145,110570
2022.01.31	1 958 896,56	145,103449
2022.02.07	1 962 527,90	145,372437
2022.02.14	1 957 913,27	145,030613
2022.02.21	1 957 648,77	145,011020
2022.02.28	1 944 221,42	144,016401
2022.03.07	1 920 823,90	142,283252
2022.03.16	1 939 464,52	143,664039
2022.03.21	1 936 835,63	143,469306
2022.03.28	1 937 407,44	143,511662
2022.04.04	1 940 143,28	143,714317
2022.04.11	1 929 390,29	142,917799
2022.04.19	1 932 426,79	143,142725
2022.04.25	1 932 231,04	143,128225
2022.05.02	1 958 104,76	145,044797
2022.05.09	1 952 066,87	144,597546
2022.05.16	1 950 256,32	144,463431
2022.05.23	1 951 071,66	144,523827
2022.05.30	1 941 572,29	143,820170
2022.06.07	1 943 189,18	143,939939
2022.06.13	1 936 085,08	143,413710
2022.06.20	1 933 252,78	143,203910
2022.06.27	1 929 824,31	142,949949
2022.07.04	1 931 813,53	143,097299
2022.07.11	1 924 424,47	142,549961
2022.07.18	1 927 952,69	142,811310
2022.07.25	1 932 286,82	143,132357
2022.08.01	1 926 056,82	142,670876
2022.08.08	1 932 881,58	143,176413
2022.08.15	1 928 440,16	142,847419
2022.08.22	1 921 486,79	142,332355
2022.08.29	1 917 495,93	142,036736
2022.09.05	1 921 515,79	142,334503
2022.09.12	1 926 898,03	142,733187
2022.09.19	1 920 785,67	142,280420
2022.09.26	1 916 339,12	141,951046
2022.10.03	1 904 770,26	141,094093
2022.10.10	1 901 276,22	140,835276
2022.10.17	1 907 412,10	141,289785
2022.10.24	1 914 141,41	141,788253
2022.11.02	1 916 503,56	141,963227
2022.11.07	1 920 889,72	142,288127
2022.11.14	1 918 301,87	142,096435
2022.11.21	1 915 577,24	141,894610
2022.11.28	1 917 101,35	142,007507
2022.12.05	1 916 369,69	141,953310
2022.12.12	1 910 066,08	141,486376
2022.12.19	1 920 100,33	142,229654
2022.12.27	1 921 572,77	142,338724

A Primestone Two 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 banki munkanapjára vonatkozóan összeállított Nettó Eszközértéktől némi eltérést mutat.

2022-ben az év utolsó napja péntek volt, ezért 2022/12/31 napjára készült nettó eszközérték számítás. A számviteli beszámoló szerinti nettó eszközérték és az alapkezelő nyilvántartása szerinti nettó eszközérték eltérése abból adódik, hogy a számvitel szerinti mérlegkészítés napja későbbi, mint az alapkezelő nettó érték számításának határideje. Előbbiből fakadóan az alapkezelő és a letétkezelő nem teljes körűen vette figyelembe a számviteli előírások szerint időben (az évek között) elhatárolandó tételeket, mely bevételek és kisebb mértékben ráfordítások nem a 2022. évet illették, ill. terhelték.

A számviteli beszámoló alapján, az év utolsó napjával számított nettó eszközérték:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2022.12.31	1 918 198,37	142,088768

#### IV. A befektetési alap összetétele

2022-ben az alábbiak szerint alakult:

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke (HUF)	Nettó eszközérték viszonylatában (%)	Összes eszköz viszonylatában (%)
Telek	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan (beruházásra adott előleg)	0	0,00	0,00
Hasznosított ingatlan	144 490 250	18,82	18,72
Követelések	2 283 010	0,30	0,30
Értékpapírok	0	0	0
Bankbetétek	625 192 051	81,43	80,99
<b>Összesen:</b>	<b>771 965 311</b>	<b>100,55</b>	<b>100,00</b>

## V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

### 2022. évi adatok:

<b>Bevételek</b>	<b>Összeg (Ft)</b>
Parkoló bérleti díj	1 311 857
<b>Összesen:</b>	<b>1 311 857</b>

<b>Költségek</b>	<b>Összeg (Ft)</b>
Rezsi ktg-ek (Fűtés, villamosenergia, víz)	206 587
Karbantartás	140 240
Könyvviteli szolgáltatás költségei	1 236 000
Könyvvizsgálat	900 000
Takarítási szolgáltatás költségei	770 844
Értékbecslés	400 000
Letétkezelési díj	3 000 000
Alapkezelési díj	11 366 331
Forgalmazási díj	360 000
Ingatlankezelési, üzemeltetési díj	600 000
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatás	643 093
Hatósági díj	5 000
MNB felügyeleti díj	268 000
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	111 829
Biztosítási díj	184 590
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	2 136 273
<b>Összesen:</b>	<b>22 328 787</b>

<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>Összeg (Ft)</b>
Különadó	383 000
Építményadó	355 200
Egyéb nem részletezett:	632 497
<b>Összesen:</b>	<b>1 370 697</b>

<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>Összeg (Ft)</b>
Árfolyamveszteség	36 157
<b>Összesen:</b>	<b>36 157</b>



Részletezés	Összeg (Ft)
Ingyenértékesítés 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
Ingyenüzemeltetési költségek	0
Ingyen-közmű költségek	206 587
Ingyen karbantartási költségek	140 240
Ingyenbiztosítási költségek	184 590
Ingyenadók	355 200
Ingyen-értékbecslési költségek	400 000
Bankköltségek	111 829

#### Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban 2022-ben:

Ingyen megnevezése	HRSZ.	Adó jellege	Ingyenadó (Ft)
Budapest, III. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/8	építményadó	2 628 517
<b>Összesen:</b>			<b>2 628 517</b>

Az Alap bérbeadás útján hasznosítja az irodákat. Az ingatlanok piaci értéke 2022.12.31-én:

Ingyen megnevezése	HRSZ.	Terület (m2)	Piaci érték	Értéknöv. Beruházás
Budapest, III. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/8	192	144 490 250	0
<b>Összesen:</b>			<b>144 490 250</b>	<b>0</b>

Az alap tárgyévben hozamot nem fizetett.

Nettó jövedelem (ezer Ft)	
2019	- 2 087
2020	- 37
2021	257 916
2022	21 401

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

Az Alap 2019. évben alakult, így nettó eszközérték adatokkal a korábbi évekre nem rendelkezik. Az alábbi táblázat a számviteli beszámoló alapján számított 2019.12.31-i - 2022.12.31-i nettó eszközértékeket tartalmazza:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2019.12.31	1 347 952,61	99,848342
2020.12.31	1 835 532,92	135,965402
2021.12.31	1 952 289,38	144,614028
2022.12.31	1 918 198,37	142,088768

**VII. A származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét.**

Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után a hozamra és a tőke megővésére ígéretet nem tett. Származtatott ügylete, vagy mérleg alatti egyéb garanciális követelése-kötelezettsége nem volt. A befektetési alap könyvvizsgálatra kötelezett.

**VIII. Tőkeáttétel**

Az Alap 2022.12.31.-én hitelállománnyal nem rendelkezett, és derivatív ügylete nem volt az üzleti évben. Tőkeösszetételének mutatóit az alábbi táblázat szemlélteti:

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Idegen tőke}}$	25039,80	18253,90
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	0,40	0,55
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	0,26	0,25
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	0,36	0,36
5	Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	16,68	18,72
6	Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	83,32	81,16

## **IX. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása**

### **A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása**

Az Alap 1/1 tulajdonában a mérlegfordulón egy ingatlan található (hrsz.14868/25/A/8), mely természetben a 1037 Budapest, Szépvölgyi út 41. szám alatt található.

A 14868/25/A/8 hrsz alatti ingatlant egyelőre bérlet útján kívánja az Alap hasznosítani azzal, hogy amennyiben ezen ingatlanra is érkezik jelentős profitot realizálható (értékelési ár feletti) vételi ajánlat úgy ezt is értékesíti.

Az Alap jövőbeni ingatlanbefektetéseit is az ingatlanpiaci helyzet alakulása fogja befolyásolni, mely folyamatos elemzésre, értékelésre kerül.

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

Az Alapot a kamatkörnyezet, illetve a devizaárfolyamok elmúlt időszaki alakulása nem érinti hátrányosan. Az Alap hitelállománnyal nem rendelkezik, így törlesztési kockázat sem jelentkezik az Alapnál. Az Alap a tulajdonában levő ingatlant részben Euro alapon hasznosítja.

### **A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások:**

A Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., mint Alapkezelő működésében jelentős változás nem következett be 2022. évben.

**Budapest, 2023. április 25.**



**Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

Képviseli: Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető