

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 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 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



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

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1	2	2	1	-	5	7		
---	---	---	---	---	---	---	--	--

MNB nyilvántartási szám

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

Adószám

Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

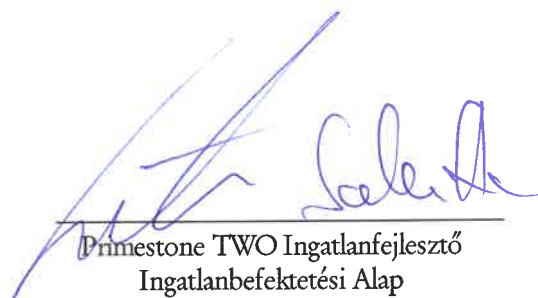
1123 Budapest, Alkotás utca 55-61 5. em.

2022. évi Éves beszámoló

Éves zárómérleg

2022.01.01-2022.12.31

Keltezés: Budapest, 2023.04.14.



Primestone TWO Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap

P.H.

Primestone TWO 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)	120 663		144 490
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	120 663		144 490
03.	1. Ingatlanok	102 465		100 329
04.	2. Ingatlanok értékülönözete	18 198		44 161
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések			
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különözete			
07.	5. Beruházások			
08.	6. Beruházásokra adott előlegek			
09.	II. BEFEKTESETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek			
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	602 605		626 548
12.	I. KÉSZLETEK			
13.	1. Ingatlankészletek			
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különözete			
15.	II. KÖVETELÉSEK	107 097		1 356
16.	1. Követelések	107 097		1 356
17.	2. Követelések értékvesztése (-)			
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különözete			
19.	4. Forintkövetelések értékelési különözete			
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
21.	1. Értékpapírok			
22.	2. Értékpapírok értékülönözete			
23.	a) kamatból, osztalékból			
24.	b) egyéb			
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	495 508		625 192
26.	1. Pénzeszközök	495 508		625 192
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különözete			
28.	C. Aktív időbeli elhatárolások	4		927
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	4		927
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
31.	D. Származékos ügyletek értékelési különözete			
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C+D)	723 272		771 965

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)	720 395		767 759
34.	I. INDULÓ TŐKE	445 049		445 049
35.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	527 712		527 712
36.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-82 663		-82 663
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	275 346		322 710
38.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözete	1 356		1 356
39.	b) Értékelési különözet tartaléka	18 198		44 161
40.	c) Előző évek eredménye	-2 124		255 792
41.	d) Üzleti évi eredménye	257 916		21 401
42.	E. Céltartalékok			
43.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)	1 900		1 922
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 900		1 922
46.	G. Passzív időbeli elhatárolások	977		2 284
47.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)	723 272		771 965

Keltetés: Budapest, 2023.04.14.

Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

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

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

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

Adószám

Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 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	6 591		2 010
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	580 629	-	23
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE	-		-
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	34 515		22 328
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	307 860		1 371
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	14 504		44 325
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	1 433		1 258
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	257 916	-	21 401

Keltetés:

Budapest, 2023.04.14.
Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Primestone TWO 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.április 14.


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

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

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

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

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

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

Az Alapkezelő székhelye: 1123 Budapest Alkotás utca 55-61. 5. em.

Az Alapkezelő által kezelt más alapok:

- Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
- 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 a teljes naptári év, január 01-től -december 31-ig.

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, visszaírást, valamint értékhelyesbítést (számviteli törvény 57.§ (3)) elszámolni, ellenkező esetben nem.

d) A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolása

A tárgyi eszközök értékcsökkenését az egyedi értékelés elve alapján, a használat várható idejét és a várható maradványértéket figyelembe véve kialakított lineáris leírási kulcsokkal számítjuk. A nettó százezer Ft 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 Two Ingatlanalap Kezelési Szabályzata az év végével nem írja elő nettó eszközérték számításának kötelezettségét. Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéket az Alapkezelő minden naptári hét első banki munkanapjára vonatkozóan határozza meg. A 2022. év végével lezárt számviteli (éves) beszámolóban kimutatott saját tőke, az év lezárásának napjára, 2022.12.31. napjára esett, de a Nettó Eszközértéktől eltérést mutat, ill. teljes körűen tételeiben nem összehasonlítható. Az eltérés oka az alapkezelő és a letétkezelő által az addig ismert tranzakciók (bevételek, költségek, értékelési különbözete stb.) eltérése egyrészt, másrészt a deviza árfolyam változásból származó értékváltozás különbözete.

A 2022.12.27-i bázisnappal, 2022.12.28-án az Alap nettó eszközértéke: 1 921 572,77 EUR, melyből az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 142,338724 EUR az alapkezelő és letétkezelő alapján.

A számviteli beszámolóban a saját tőke záró értéke (2022.12.31.): 1 918 198,37 EUR, melynek alapján az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 142,088843 EUR. Forgalomban lévő befektetési jegy állomány: 13.500 darab.

A 2022.12.31-i Nettó eszközérték és az éves beszámolóban kimutatott saját tőke eltérései az alábbi főbb tényezőkből fakadtak:

A követelések, kötelezettségek és időbeli elhatárolások eltérése nem jelentős, ezek abból adódnak, hogy a számvitel szerinti mérlegkészítés időpontja későbbi, mint az az alapkezelő év végi nettó eszközérték számításának napja, így utóbbinál már teljes körben állnak rendelkezésre a gazdálkodás információi.

Táblázat az eltérés sorairól és összegéről

	Eur	Huf
Ingtalanok eltérése	-1 542	-617 310
Követelések eltérése	-70	-28 062
Betétek eltérése	-7 249	-2 901 433
Pénzeszközök eltérése	-726	-290 555
Kötelezettség eltérése	4 312	1 726 147
Időbeli elhatárolás eltérése	-2 318	927 015
Összesen	-3 374	- 4 636 493

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: Galambos Rita
Regisztrációs szám: 135 468

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 könyvvizsgálatáért 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
Biztosíték:	100.000	0
Áfa:	7 097	865
Vevőkövetelés:	0	368
Egyéb:	0	123
Összesen:	107 097	1 356

II/2. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív elhatárolása:	4	927
Költségek aktív elhatárolása:	0	0
Összesen:	4	927

II/3. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Szállítók	1 746	1 922
Fizetendő áfa	0	0
Illeték	0	0
MNB-Felügyeleti díj	63	0
Különadó	91	0
Építményadó	0	0
Befektetési jegy visszaváltásból származó köt.	0	0
Kaució	0	0
Kapott foglaló	0	0
Összesen:	1 900	1 922

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
Könyvvizsgálati díj	800	900
Forgalmazási díj	90	0
Bérleti díj bevételek	87	0
Egyéb	0	0
Különadó	0	96
Felügyeleti díj	0	67
Folyószámla kamat	0	1 222
Összesen:	977	2 285

III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

Az Alap 2019. évben három ingatlant vásárolt. Az Alap ingatlanait bérbeadás útján hasznosította az elmúlt években, míg a három ingatlanból 2021-ben két ingatlan értékesítésre került.

JÖVEDELMEZŐSÉGI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- Költségek nagy része könyvelési, közjegyzői, ügyvédi, könyvvizsgálati díj, alapkezelői díj, értébecslési díj, letétkezelési díj, bank költség, rezsi, ingatlan üzemeltetési díj formájában merült fel.
- A társaság értékesítés nettó árbevétele bérleti díjakból és az áthárított rezsi költségekből keletkezett. Az árfolyamváltozás (EUR/HUF) jelentős árfolyamkülönbötetet generált az üzleti évben, mely pénzügyi műveletek bevételei között jelenik meg.

A vagyoni, jövedelmi, pénzügyi helyzet mutatóit az 1. sz. melléklet tartalmazza.

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)	651	207
Egyéb anyagköltségek	0	0
Könyvviteli szolgáltatás költségei	1286	1236
Ügyvédi szolgáltatások költségei	1435	0
Könyvvizsgálat	900	900
Forgalmazási díj	450	360
Ingatlankezelési díj	900	600
Értékbecslési díj	400	400
Alapkezelési díj	10073	11366
Letétkezelési díj	3035	3000
Vagyonvédelem	1034	661
Karbantartás	427	140
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatás	1341	753
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	146	385
Biztosítási díj	357	185
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	3329	2136
Ingatlanügynök díja	8750	0
Közvetített szolgáltatások	0	0
Összesen:	34 514	22 329

IV/2. INGATLANOK RÉSZLETEZÉSE

Az Alap egy ingatlannal rendelkezett az üzleti év nyitásakor. Az ingatlanok címe 1037 Budapest Szépvölgyi út 41. II/1 számú lakás (albetét) ingatlan és hrsz 14868/25/A/8). Az ingatlan a Szépvölgyi Irodaparkban található 192m² alapterületű iroda és a hozzá tartozó 8 db felszíni parkoló, melyet bérbeadás útján hasznosít az alap. A 14868/25/A/9-es és a 14868/25/A/11 hrsz-ú ingatlan értékesítésre kerültek 2021-ben.

V. Piaci helyzet

A koronavírus által okozott gazdasági és egészségügyi válság, majd ezt követően az orosz-ukrán háború hazai hatásaival 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.

Az Alap gazdálkodásában a fenti hatásokon túlmenően a deviza árfolyamkockázatok jelentősebbek, melyet eddig sikeresen kezelt az alap.

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	25039,80	18253,90
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	0,40	0,55
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	0,26	0,25
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	0,36	0,36
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	16,68	18,72
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	83,32	81,16

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	259 228	129 684
2	Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	317,16	325,99
3	Likviditási gyorsráta	<u>Forgóeszk.-készletek</u> Rövid lejáratú köt.	317,16	325,99

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Nettó árbevétel	39,13	10,64
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Eszközök összesen	35,66	2,77
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> saját tőke	35,80	2,79
4	Tőkearányos osztalék %	<u>Fizetett, fizetendő hozam</u> induló tőke	0,00	0,00

L 8

CASH-FLOW-kimutatás

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	E Forint	E Forint
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	252 637	127 674
1.	Tárgyévi eredmény +/- (befolyt bérleti díj és hozam nélkül)	251 325	19 391
2.	Elszámolt amortizáció +	8 112	2 136
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-	-207 729	25 963
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-	494 372	-25 963
9.	Forgóeszközök állomány változása ±	-105 326	105 741
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	-187 395	22
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	167	-923
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	-889	1 307
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	6 591	2 010
14.	Ingatlan beszerzés -	0	0
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +	6 591	2 010
17.	Értékpapírok beszerzése -		
18.	Értékpapírok eladása,beváltása +		
19.	Kapott hozamok +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	0	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	259 228	129 684

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

	2022
Tárgynap	2022.12.31
Saját tőke (EUR)	1 918 198,37
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	142,088768
Darabszám:	13500

- az éves beszámoló adatai alapján

A tárgynapi nettó
eszközérték meghatározása:

I	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték EUR	Összeg/Érték HUF	(%)	
I/1. :	Hitelállomány (összes)	Hitelező	Futamidő	0	0	0,00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			4 801	1 921 750	0,25%	
	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%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			4 801	1 921 750	0,25%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			0	0	0,00%	
I/3.	Céltartalékok			0	0	0,00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			5 708	2 284 663	0,30%	
	Kötelezettségek összesen:			10 509	4 206 413	0,55%	
II	ESZKÖZÖK			Összeg/Forgalmi érték EUR	Összeg/Forgalmi érték HUF	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz:			1 562 004	625 192 051	81,43%	
II/2	Egyéb követelés:			3 388	1 355 995	0,18%	
II/3.	Lekötött bankbetétek:		Bank	Futamidő	0	0	0,00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:				0	0	0,00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:				0	0	0,00%
II/4.	Értékpapírok:	Megnev.	Devizanem	Névérték	0	0	0,00%
II/5.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Beszerzési ár	361 000	144 490 250	18,82%
II.5.1.	Ingatlanok			EUR	EUR	HUF	
	Irodák 1037 Budapest Szépvölgyi út		14868/25/A/8		361 000	144 490 250	18,82%
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				0	0	0,00%
					0	0	
II.5.3.	Beruházásra adott előleg				0	0	0,00%
					0	0	
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			2 316	927 015	0,12%	
	Eszközök összesen:			1 928 708	771 965 311	100,55%	

Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Üzleti jelentése - 2022

A Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap zártkörű, kizárólag szakmai befektetők számára hozzáférhető alap. Az Alap nyilvántartásba vételének időpontja 2019. december 5., a nyilvántartásba vételt elrendelő MNB határozat száma: H-KE-III-700/2019, az Alap lajstromszáma 1221-57. Az Alap futamideje határozatlan. Az Alap egy befektetési jegy sorozatot bocsátott ki (ISIN azonosító: HU0000724117). Kibocsátásra került 16.000 db, 100 EURO névértékű befektetési jegy, amelyek dematerializált értékpapírként kerültek előállításra. A mérleg fordulónapján a befektetési jegyek visszaváltását követően a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 13.500 db. Az Alap hozamot a Kezelési Szabályzatban foglalt feltételek mellett fizethet; 2022 végéig hozamfizetésre nem került sor.

Az Alapot a Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kezeli, amely a működési engedélyét a Magyar Nemzeti Bank 2019. február 19-én kelt H-EN-III-68/2019. számú határozata alapján szerezte meg.

Az Alapkezelő a tárgyévben a 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5.em. alatti épületben levő székhelyen működött. Az Alap telephellyel nem rendelkezik.

Az Alap könyveiben a nettó eszközérték 2022.12.31-én: 1.918.198,37 EUR (a számviteli beszámoló alapján), az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 142,088768 EUR/db volt. Az Alap tárgyévben 21.401 eFt tárgyévi számviteli eredményt (nyereséget) realizált.

Az Alap nem rendelkezik sem kölcsönbe adott, sem pedig kölcsönbe vett értékpapírral. Az Alap 2022. december 31-i nyilvántartásában nem szerepel hitelállomány.

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.

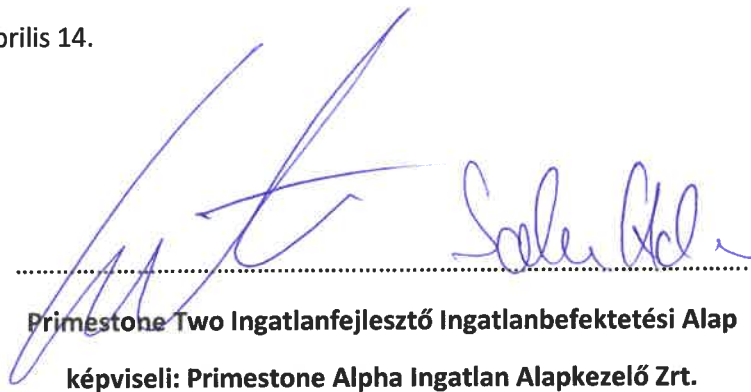
Az Alap az ingatlanra vonatkozóan a biztosítási kár kockázatok csökkentésére megkötött biztosítással rendelkezik. Az alap egyéb kockázatai között a devizakockázat az eszközfejlesztések oldalán és az országgkockázat jelenhet meg.

Az Alap kutatás- és a kísérlet fejlesztés területeire tekintettel nem tervez beruházásokat.

Az Alap környezetvédelmi kockázatai az ingatlantulajdonok környezetvédelmi feladataihoz kapcsolódnak, melyeknek folyamatosan eleget tesz az Alapkezelő.

Az Alap likviditás mutató értéke az év végén 325,99, likviditása stabil.

Budapest, 2023. április 14.



.....

Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
képviseli: Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Csoma András
vezérigazgató

Salamon Adorján Csaba
cégvezető