

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Primestone EAGLE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Primestone EAGLE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési (továbbiakban: „az Alap”) 2020. évi éves jelentésében található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2020. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet, hogy az Alap éves jelentésében kimutatott nettó eszközértéke nincs teljeskörűen összhangban az Alap éves beszámolójában kimutatott saját tőke értékével. Az eltérés okaira az éves beszámoló kiegészítő mellékletének 3.-4.-5. oldalán az „f.) Az Alap nettó eszközérték számításának módja” c. fejezetben található magyarázat. Véleményünket nem minősítjük ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. A Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak 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 lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk ezt a tényt jelenteni.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így ebben a tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrolléért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk 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 könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll 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 jelentésben közölt számviteli információk összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk 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.

- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2021. április 09.

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 Alpha Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

**PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap**

Éves jelentés

2020.12.31.

Általános adatok

Befektetési Alap megnevezése

PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Típusa

Az Alap a MNB H-KE-III-213/2020. számú, 2020. május 6. napján kelt határozata alapján, nyíltvégű, határozatlan futamidejű, ingatlanforgalmazó befektetési alapként került nyilvántartásba vételre 1211-17 lajstromozási számon. Az alap működési formája: nyilvános.

Az Alap futamideje

Az alap futamideje határozatlan.

Alapkezelő

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Forgalmazó

Concorde Értékpapír Zrt.

Letétkezelő

K&H Bank Zrt.

Könyvvizsgáló

A társaság cégneve: Kódex-Kontroll Kft. MKVK nyilvántartási száma: 000884

Cím: 1112 Budapest, Oltvány utca 51.

Személyében felelős könyvvizsgáló neve: Páli Gábor László (reg. szám: MKVK 004023)

Cím: 1112 Budapest, Oltvány utca 51.

Ingatlanértékelő

Grant Thornton Valuation Kft.

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 (%)
Ingatlanok	0	0,00	237 699 630	651 000	15,09
Átruházható értékpapírok	0	0,00	889 849 869	2 437 077	56,50
Banki egyenlegek	0	0,00	457 338 362	1 252 536	29,04
Egyéb eszközök	0	0,00	9 140 444	25 033	0,58
Összes eszköz	0	0,00	1 594 028 305	4 365 646	101,21
Kötelezettségek	0	0,00	19 043 549	52 156	1,21
Nettó eszközérték	0	0,00	1 574 984 756	4 313 490	100,00

*a fenti táblázat az éves beszámoló adatai szerint került összeállításra és a NEÉ-ként a saját tőke értékében

Megnevezés	Záró eszközérték (T.nap: 2020.12.31.) (eFt)	2020.12.31.	Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%)
		Záró Eszközérték EUR	
ÖSSZES ESZKÖZ	1.442.675	3.951.128	99,22
Átruházható értékpapírok és pénzüpi eszközök, ezen belül	769.722	2.108.077,56	52,94
Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	366.861	1.004.740,39	25,23
Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	402.862	1.003.337,17	27,71
Banki egyenlegek	457.338	1.252.535,7	31,45
Egyéb eszközök, ezen belül			
Ingatlan, ezen belül	237.700	651.000	16,35
Iroda ingatlan	237.700	651.000	16,35
Kivett szolgáltatóház	0	0	0
Kivett irodaház	0	0	0
Lakóingatlan-bérlakás	0	0	0
Kivett beépítetlen terület	0	0	0
Kivett telephely	0	0	0
Telek	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0
Ingatlantársasági részesedés	0	0	0
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
Ingóságok, amelyek az ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek, vagy azt elősegítik	0	0	0
Származtatott ügyletek (kamatlábra és devizára kötött határidős, opciós és swap ügyletek)	0	0	0
Egyéb követelések	663	1.816,14	0,05
KÖTELEZETTSÉGEK	11.388	31.189	0,78
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	1.454.063	3.982.317,09	100

*A vagyonskimutatás a T+2 napos elszámolásnak megfelelően a 2020. december 31-i Alapkezelő és a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra, ezért az összegek eltérnek a számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott beszámolóadatoktól.

Az Alap a tárgyidőszakban származékos ügyletet nem kötött.

II. A FORGALOMBAN LEVŐ BEFEKTETÉSI JEGYEK SZÁMA

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	
Időszak elején (db)	Időszak végén (db)
3 300 000	3 300 000

III. AZ EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE ESŐ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK

A Letétkezelő által összeállított Nettó eszközérték kimutatásban szereplő adatok alapján*:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2020.12.31	3 982 317,00	1,206763

*A kimutatás a T+2 napos elszámolás alapján a 2020. december 31-i, a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra. A letétkezelő által jóváhagyott nettó eszközérték (3.982.317,09 EUR, ami az év végi MNB árfolyamon számítva: 1.454.064 eFt), a számviteli törvény és a 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet alapján összeállított éves beszámoló saját tőke (1.574.984 eFt) értékétől. Az eltérést kiemelten az üzleti év végén az Alap befektetéseként szereplő alapnál végrehajtott ingatlan értékesítés realizálásából, annak piaci értéként való számviteli elszámolásából fakad. Levezetve főbb tényezőivel a 2020. éves beszámoló Kiegészítő mellékletében.

A számviteli nyilvántartás szerint:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2020.12.31	4 313 490,42	1,307118

*az éves beszámoló saját tőke adata alapján

IV. A BEFEKTETÉSI ALAP ÖSSZETÉTELE

Befektetési alap összetétele	Névérték Eur	Névérték HUF	Piaci érték Eur	Piaci érték HUF	%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0	0	0	0
Más szabályozott piacon forgalmazott értékpapírok	0	0	0	0	0
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0	0	0	0
Egyéb átruházható értékpapírok/HU0000723796	380 000,00	138 749 400,00	1 004 740,39	366 860 859	25,23
Egyéb átruházható értékpapírok/HU0000724117	1 078 000,00	393 610 140,00	1 103 337,17	402 861 501	27,71
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0	0	0
Összesen:	1 458 000,00	532 359 540,00	2 108 077,56	769 722 359,48	52,94
Nettó Eszközérték összesen			3 982 317,09	1 454 063 439,07	100,00

*A Befektetési alap összetétele kimutatás a T+2 napos elszámolásnak megfelelően a 2020. december 31-i a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra, ezért az összegek eltérnek a számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól.

Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése (eFt)

Ingatlanok	Könyvszerinti érték	Értékelési különbözet	Terven felüli értékcsökkenés	Piaci érték
Ingatlanok tárgyi eszközök között	161.878	75.821	0	237.700
Gépek berendezések	0	0	0	0
Ingatlanok készletek között	0	0	0	0
	161.878	75.821	0	237.700

*Adatok 2020. év számviteli beszámoló alapján.

Az Alap tárgyidőszakban elszámolt értéknövekedés, értékcsökkenés bemutatása az értékpapírokban:

Értékpapírok	Könyvszerinti érték eFt	Értékelési különbözet eFt	Piaci érték eFt
Primestone ONE Alap	182.878	171.798	354.676
Primestone TWO Alap	382.714	152.460	535.174
	565.592	324.258	889.850

- a fenti értékelési különbözet az alapok 2020. évi beszámolója szerinti záró (2020.12.31-i) saját tőke értéke (azaz a beszámoló alapján kimutatott NEÉ szerint került kimutatásra).

Az MNB lakásárindex alapján 2020. folyamán a lakáspiaci helyzet javult és a II. negyedév végéig az árindex mind monimális, mind reál értelemben emelkedett 2019. végi záró értékéhez képest (részben a kormányzati ösztönzők hatására), azonban az ingatlanpiac intézményi szegmensét a koronavírus miatti kialakult gazdasági-egészségügyi válsághelyzet továbbra is nyomás alatt tartja. 2020 folyamán is elmondható, hogy az irodapiacra a gazdaság koronavírus miatti gyengébb teljesítménye, illetve a forint euroval szembeni gyengülése miatt forintban megnövekvő bérleti költségek a bérlők számára nehezebbé teszik a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeik teljesítését, illetve esetenként indokolttá tehetik a bérleti igények felülvizsgálatát és a megváltozott működési gyakorlat, illetve a kialakult trendek tartóssá válása (táv- és rugalmas munkarendek elterjedése és várhatóan részben tartós fennmaradása miatt) összességében jelentős a bizonytalanság a vállalkozások hosszú távú iroda igényeit illetően. Számos esetben, elsősorban nagy alapterületű bérlők esetén ismét megjelentek a piacon az albérleti konstrukciók. Jelen környezetben kiemelten megnő a bérlői minőség jelentősége a stabil bérleti díjbevitel fenntartásában.

Az alap célja elsősorban az abszolút hozam elérése és maximalizálása, így olyan közvetett- és közvetlen ingatlanpiaci befektetési lehetőséget keres, melyek támogatják ezen stratégia elérését. 2020. folyamán az Alap jelentős részesedést szerzett két, a Primestone Alpha Ingatlanbefektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapon, a Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (Primestone One Alap) és a Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (Primestone Two Alap). Mindkét alap esetében igaz, hogy alapvetően abszolút hozam célkitűzés mellett olyan befektetéseket kívánnak megvalósítani, melyek hozama a kockázatmentes hozamot jelentős mértékben meghaladja az alapkezelő és ingatlankezelő aktív menedzsment tevékenységének köszönhetően. Mindkét cél befektetési alap egy-egy jól körülhatárolt befektetési projektet valósított meg a 2020-as időszak folyamán, az Alap teljesítményét elsősorban ezen befektetések teljesítménye határozta meg.

A Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2019. utolsó negyedévében vásárolta meg a XII. Németvölgyi úton található N97 Irodaházat. A befektetéssel az Alapkezelő célja egy alulhasznosított épület megvásárlása volt, melynek komplex hosszú távú hasznosítása stratégiájának kialakítását követően megkezdte az épület új stratégia szerinti átpozicionálását. Az Alapkezelő 2020 során, az épület birtokbavételét és üzemeltetési feladatainak átvételét követően kialakította az épülettel kapcsolatos végleges hasznosítási stratégiát. A kezdeti lehetséges stratégiai scenáriók közül – a bérlői igényeket is figyelembe véve az Alapkezelő végül az épület jelenlegi formájában történő tovább hasznosítása mellett döntött, azzal, hogy a meglévő bérleti szerződéses felülvizsgálata és újratárgyalása, illetve a meglévő bérlői mix optimalizálása útján kívánja a tulajdonosi értéket növelni, mind a fajlagos bérleti díj átlag növelése, mind az átlagos hátralevő bérleti futamidő hosszabbítása útján. Az Alapkezelő eredményesen végezte el több bérleti szerződés felülvizsgálatát, illetve kötött új bérlőkkel új bérleti szerződéseket – ezen tevékenység eredményeképp az épület átlagos bérleti díj szintje emelkedett, akárcsak a hátralevő átlagos bérleti futamidő. A lezárt tranzakciók igazolják az Alapkezelő előzetes várakozását, miszerint a reálisan elérhető piaci bérleti díjszint meghaladja az ingatlan korábbi átlagos bérletidíj színvonalát, valamint, hogy a Primestone One Alap számára megfelelő árazás mellett lehetséges akár a fennálló megállapodások újratárgyalása, akár új bérleti megállapodások kötése közép / hosszú távra, hozzájárulva a Primestone One Alap hosszú távú cash-flow termelő képességének stabilizálásához.

Az Alapkezelő 2020. folyamán kidolgozta az ingatlan hasznosítási stratégiájához igazodó felújítási / karbantartási tervét, melynek megvalósítása 2020. folyamán megkezdődött, azzal, hogy a nagyobb kiadási tételeket jelentő munkálatok zömére a 2021-2022 időszakban kerül majd sor, az értékteremtési folyamat előrehaladásához igazodva. Az Alapkezelő által megkötött új – vagy újra tárgyalt – bérleti szerződések jelentős mértékű belső bérlemény kialakítási – és felújítási munkát vonnak maguk után, esettől függően a bérlő- vagy bérbeadó finanszírozásában; ezen megállapodások igazodnak az Alapkezelő azon törekvéséhez, hogy az értékteremtési stratégia részeként ingatlan általános műszaki színvonalát emelje.

A Primestone One Alap a 2019. december 31-én a Sberbank Magyarország Zrt-vel szemben fennálló, EUR alapú piaci kamatozású hitelét 2020. folyamán, a befektetési stratégiája definiálásával összhangban lecserélte a Növekedési Hitelprogram keretében, szintén a Sberbank Magyarország Zrt által folyósított hosszú távú forint alapú fix kamatozású forrásra. A friss finanszírozás mind kamatozásában, mind futamidejében javítja a Primestone One Alap rövid- illetve hosszú távú cash-flow pozícióját. Az Alapkezelő várakozásai szerint a forint alapú finanszírozás hosszabb távon az Alap számára többlet hozamot biztosíthat.

A fenti stratégia megvalósítása 2020. folyamán látható mértékben hozzájárult a Primestone One Alap vagyonának gyarapodásához az év folyamán. Az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke 114,54EUR/db-ról 255,62EUR/db értékre növekedett (azaz a Primestone One Alap 2020. évi hozama meghaladta az éves 120%-ot), ezen teljesítmény értékeléséhez azonban szükséges hozzátenni, hogy a Primestone One Alap a kiemelkedő 2020. évi hozamát jelentős tőkeáttétel alkalmazása mellett érte el, illetve hogy ezen teljesítményt a Primestone One Alap viszonylag kis méret mellett volt képes nyújtani. A Primestone One Alapban tartott részesedése 2020. folyamán 500eEUR-t meghaladó mértékben járult hozzá az Alap vagyonának növekedéséhez.

A Primestone Two Alap 2019. Q4 folyamán vásárolta meg a tulajdonában álló 1037 Budapest, Szépvölgyi út 41. szám alatt található három, iroda főfunkciójú ingatlant (14868/25/A/9, 14868/25/A/8 és 14868/25/A/11). A Primestone Two Alap célja elsősorban olyan vevők felkutatása volt, akik számára az érintett, csomagban megvásárolt ingatlan egységek egyesével történő értékesítése a Primestone Two Alap befektetői számára többlethozamot eredményez. Az Alapkezelő megítélése szerint ilyen vevők akár végfelhasználók, akár pénzügyi befektetők köréből származhatnak, ilyen módon az Alapkezelő az ingatlan egységes hosszú távú cash-flowját biztosító megfelelő minőségű bérlők felkutatását is folytatta.

A 14868/25/A/9 ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása során a kedvező befektetési piac hatására olyan céggel sikerült az Alapkezelőnek megállapodást kötnie, aki a lehetőségeit vizsgálva inkább ingatlan vásárlást helyezte előnybe a bérlettel szemben. Tekintettel arra, hogy az ajánlati ára a piaci körülményeket és az értékelési árat figyelembevéve is kedvező volt, így a Primestone Two Alap annak az elfogadása mellett döntött és értékesítette a 14868/25/A/9 hrsz.-ú ingatlant. Az értékesítés a beszámoló elkészítésig lezárult.

A 14868/25/A/11 ingatlan 2020 folyamán szintén bérbe volt adva az év során, ám az év vége felé a társasház egyik másik tulajdonosa jelezte, hogy meg kívánja vásárolni az ingatlant annak bérlőjével együtt, saját használatra. A tárgyalások során kialakult vételár alapján a Primestone Two Alap erre az ingatlanra is adás-vételi szerződést kötött.

A fenti két ingatlanügyletre vonatkozó tranzakcióból a 2021. üzleti évben jelentősebb eredményt realizál az Alap.

A 14868/25/A/8 hrsz a 2020-as év során bérbe volt adva, ám a koronavírus miatt kialakult gazdasági-egészségügyi válsághelyzetre hivatkozva a bérlő felmondta a bérleti szerződését és a bérleményét visszaadta. Ezt az ingatlant egyelőre bérlet útján kívánja a Primestone Two Alap hasznosítani azzal, hogy amennyiben ezen ingatlanra is érkezik jelentős profitot realizálható (értékelési ár feletti) vételi ajánlat úgy ezt is értékesíti.

A fenti aktív vagyonkezelési stratégiának köszönhetően az Alap a Primestone Two Alap befektetési jegyein is jelentős pozitív hozamot realizált 2020. folyamán. A Primestone Two Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke 99.84EUR/db-ról (2019.12.31.) 135,96EUR/db-ra (2020.12.31.) emelkedett az év folyamán, 35%-ot meghaladó hozamot biztosítva ezzel az Alap számára.

A fentiekben bemutatott közvetett befektetéseken túl az Alap megvásárolta a 10342/8 hrsz alatt felvett, természetben a 2040 Budaörs, Gyár utca 2. alatt található, iroda és raktár funkciójú ingatlant. Az ingatlan teljes mértékben bérbe volt adva a 2020-as év során. Ez a piaci körülményeket figyelembevéve kiemelkedőnek mondható, hiszen ezen az alpiacon van a legnagyobb üresedési ráta. A bérleti díjak

szintje is piackonform. Az ingatlan megfelelő karbantartása mellett a meglévő bérlők elégedettek, határidőben fizetnek.

A 2020-as évben az egész épület műszakilag felmérésre került, melynek alapján meghatározásra került a javítandó/felújítandó tételek listája. Ezek közül az értékmegóvó, értéknövelő tételek elvégzése mellett döntött az Alap, ezek kivitelezése a 2021-es évben várható.

FM feladatok optimalizálására és a jelentős számú alvállalkozó és szolgáltató egységesítésére az FM cég leváltására került sor. A teljes FM bekerült a korábbi PM szolgáltatóhoz, aki így teljeskörű ingatlankezelési szolgáltatást nyújt. Ezzel a megoldással egy jóval átfogóbb és professzionálisabb szolgáltatást tudunk nyújtani a Bérlőinknek, illetve költségmegtakarítást is el tudtunk érni. Továbbá, az az alvállalkozók átcsoportosítására tekintettel, az Alap működése és adminisztrációja is egyszerűbbé vált, tehermentesítése került.

Az Alap, a tulajdonában lévő ingatlant továbbra is bérlet útján kívánja hasznosítani azzal, hogy amennyiben ezen ingatlanra is érkezik jelentős profitot realizálható (értékelési ár feletti) vételi ajánlat úgy ezt is értékesíti.

A fentiekben bemutatott befektetések feletti vagyont az Alap likvid eszközökben tartja annak érdekében, hogy az esetleges vonzó kockázat/hozam kilátásokkal bíró új befektetési lehetőségek megvalósítása terén minél nagyobb rugalmassággal rendelkezzen.

V. A BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEINEK ALAKULÁSA A TÁRGYIDŐSZAKBAN

B e f e k t e t é s b ől származó jövedelem (eHUF) 2020.05.06-2020.12.31.	
Ingtatlanértékesítések nyeresége (ingatlanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)	0
Bérleti díjbevétele	13 427
ebből bérleti díj bevétel EUR-ban: 31.434,44 Eur	
ebből bérleti díj bevétel HUF-ban: 1.318 eFt	
Üzemeltetési bevétel	1 758
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétel	1 731
Egyéb befektetésből származó jövedelem	0
Pénzügyi műveletek bevételei	0
Összesen:	16 916
M ű k ö d é s i költségek, díjak, adók (eHUF)	
Alapkezelői díj	8 273
Letétkezelői díj	1 995
Könyvvizsgálati díj	600
Könyvelési díj	800
Ingtalan értékbecslési díj	400
Ingtalan ügynöki jutalék	0
Anyagköltség	0
Igénybe vett szolgáltatás	3 121
Egyéb igénybevett szolgáltatás	813
Ügyvédi szolgáltatások	1 614
Bankköltség	133
Vagyonbiztosítás	146
Illetékek	0
Ingtalan terv szerinti értékcsökkenése	1 387
Működési költségek összesen:	19 282
N e t t ó jövedelem (eHUF) 2020.05.06-2020.12.31	
Értékesítés nettó árbevétele	16 916
Egyéb bevételek	0
Pénzügyi műveletek bevételei	6 867
Működési költségek-egyéb ráfordításokba sorolt tételek nélkül	19 282
ELÁBÉ	0
Egyéb ráfordítások (különadó+felügyeleti díj)	518
Pénzügyi műveletek ráfordításai	875
Tárgyévi eredmény	3 108

A fenti táblázatban külön kiemelésre kerültek az ingatlannal kapcsolatos bevételek, költségek, eredmények, az adatok a számviteli beszámoló adatai alapján készültek.

Ingtalan értékesítésre az Alapban a 2020. üzleti év során nem került sor, fedezeti ügyletet nem nyitott és ilyenrel a fordulónapon sem rendelkezett. Kártérítés és bánatpénz bevételre nem tett szert az Alap 2020. évben.

Az Alap eszközértéke és befektetési jegyek számának alakulása

Tárgyidőszak: 2020.05.06 – 2020.12.31	
Saját tőke 2020.12.31-én (e Ft)	1.574.984
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2020.12.31-én (e db)	3.300.000
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek száma	0
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek értéke	0
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek száma	0
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek értéke	0
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2020.12.31.-én (e db)	3.300.000
Saját tőke 2020.12.31-én (e Ft)	1.574.984
Üzleti év eredménye (e Ft)	3.108

*A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott éves beszámoló adatok alapján

Tőkeszámla változásai (eFt)

Tárgyidőszak: 2020.05.06 - 2020.12.31.	Összeg (eFt-ban)
Induló tőke	1.171.797
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1.171.797
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	0
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0
Értékelési különbségek tartaléka	400.079
Előző év(ek) eredménye	0
Üzleti év eredménye	3.108
Saját tőke	1.574.984

*A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Felosztott tőke, újra befektetett jövedelem, kifizetett javadalmazás

Az Ingatlanalapban 2020 évben tőke felosztásra nem került sor és hozamkifizetés nem volt.

Nettó eszközérték és a 2020.12.31-ei fordulónappal lezárt éves beszámoló közötti eltérések:

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

A vagyonskimutatás a T+2 napos elszámolásnak megfelelően a 2020 december 31-i Alapkezelő és a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra, ezért az összegek eltérnek a számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól.

A nettó eszközérték 1.454.063 e Ft a 2020.12.31-ei saját tőke 1.574.984 e Ft a kettő közötti különbség 120.921 e Ft.

Az Alapokba történő befektetésének az értékelése, az Alapok nettó eszközértékben 769.722 e Ft a főkönyvben 889.850 e Ft a kettő közötti különbség 120.128 e Ft, ami abból adódik, hogy a Primestone Two Alapban történt ingatlan értékesítés eladási árában került az ingatlan érték számviteli értéke meghatározása, míg a nettó eszközérték számításakor az értébecslés szerinti értéket kellett figyelembe venni.

ADATOK AZ INGATLAN PORTFOLIÓRÓL

Az alap egy ingatlannal rendelkezik, melynek alapadatai:

Ingatlan címe: 2040 Budaörs, Gyár u. 2.
 Helyrajzi száma: 10342/8
 Funkcionális kategória: Iroda és raktár
 Bruttó bérbeadható terület: 1039m²
 Nettó bérbeadható terület: 998m²
 Építés éve: 2004/2005
 Használatbavétel éve: 2005
 Tervezett tartási időtáv: határozatlan

Ingatlanok régió aránya:

Régió megnevezése	Arány
Észak-Alföld	0%
Budapest és környéke	100%
Közép-Dunántúl	0%
Dél-Dunántúl	0%
Összesen	100,00%

Ingatlanra vonatkozó mutatószámok:

HRSZ 10342/8	EUR	HUF	HUF Összesen	%	m ²	hónap	db
Bruttó terület					1 038		
Nettó bérbeadható terület					998		
Bérbeadottság				100,00			
Nettó bérleti díj	31 434	1 318 368	13 427 047				
Ingatlan nettó eszközértéke	651 000	237 699 630					
Ingatlanjövödelmezőség				6%			
Fajlagos bérleti díj bevétel HUF/m ²			13 454				
Fajlagos ingatlanérték HUF/m ²			228 998				
Ingatlan piaci értékének %-os változása				0			
Ingatlan aránya a Nettó eszközértéken belül/nyitó				0			
Ingatlan aránya a Nettó eszközértéken belül/záró				16,35			
Bérleti szerződések átlagos futamideje						14,61	
Bérlők száma							3
Bérleti szerződések biztosítéki szintje						3	
Tőkeáttétel	0	0	0				

VI.

ÖSSZEHASONLÍTÓ TÁBLÁZAT AZ ELMÚLT HÁROM ÜZLETI ÉVRŐL, A NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKEK ALAKULÁSÁRÓL

Az alap 2020-ban jött létre, ezért csak tárgyévi adatokkal rendelkezik, az alábbiak szerint.

A Letétkezelő által összeállított Nettó eszközérték kimutatásban szereplő adatok alapján*:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2020.12.31	3 982 317,09	1,206763

*A kimutatás a T+2 napos elszámolás alapján a 2020. december 31-i, a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra. A nettó eszközérték (1.454.064 eFt) a számviteli törvény és a 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet alapján összeállított éves beszámoló saját tőke (1.574.984 eFt) értékétől. Az eltérést kiemelten az üzleti év végén az Alap befektetéseként szereplő alapnál végrehajtott ingatlan értékesítés realizálásából, annak piaci értéként való számviteli elszámolásából fakad. Levezetve főbb tényezőivel a 2020. éves beszámoló Kiegészítő mellékletében.

A számviteli nyilvántartás szerint:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2020.12.31	4 313 490,42	1,307118

- az éves beszámoló saját tőke adatai alapján

VII. SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK LEÍRÁSA

Az alapban nem volt származtatott ügylet, így ebből származó kötelezettségvállalás sem.

VIII.

AZ ALAPKEZELŐ MŰKÖDÉSÉBEN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSOK, VALAMINT A BEFEKTETÉSI POLITIKÁRA HATÓ FONTOSABB TÉNYEZŐK BEMUTATÁSA

Az Alap befektetéseit, illetve azok 2020. évi teljesítményét érintő hatások, tranzakciók bemutatását a IV. fejezet tartalmazza.

Az Alap további tervei

Az Alap folyamatosan keresi az új, kiemelkedő kockázat-hozam jellemzővel bíró befektetéseket a tulajdonában lévő ingatlant továbbra is bérlet útján kívánja hasznosítani azzal, hogy amennyiben ezen ingatlanra is érkezik jelentős profitot realizálható (értékelési ár feletti) vételi ajánlat úgy ezt is értékesíti. Az Alap a tulajdonában levő befektetési jegyek értékesítését nem tervezi, tudomással bír azonban arról a tényről, hogy a célalapok befektetési zárása esetén akár a célalapok végelszámolása, akár jelentős mértékű hozamfizetés lehetséges, mely az Alap rendelkezésére álló befektethető eszközök állományát növelheti.

Mérlegfordulónap utáni események

Magyarországon a koronavírus járvány következtében előre nem várt és nem modellezhető rendkívüli események következtek be, és következhetnek be a közeljövőben. A nem várt események a magyar gazdaság valamennyi szereplőjét is érinthetik. Az Alap kezelője ugyanakkor úgy véli, hogy az Alap működése a következő 12 hónapban is zavartalan lesz, folytatja vállalkozási tevékenységét, az ehhez szükséges esetleges intézkedéseket biztosítani fogja; ezért az éves beszámoló a vállalkozás folytatásának feltételezésével készült. Ahogy azt a IV. fejezet is tartalmazza, az Alap célbefektetési közé tartozó Primestone Two Alap 2020. folyamán adásvételi szerződést kötött egyes eszközei értékesítése vonatkozásában, mely megállapodások teljes zárása 2021. folyamán következett be. Ezen tranzakciók a Primestone Two Alap számára a 2020.12.31-i nettó eszközérték számítás céljára alapul vett vagyoneértékhez képest látható többlethozammal járnak.

IX.

AZ ALAPKEZELŐ ÁLTAL A TÁRGYIDŐSZAKBAN KIFIZETETT JAVADALMAZÁS

	ezer Ft
Rögzített jövedelem összesen	5.494
Változó jövedelem	0
Kedvezményezetttek száma	4
Felső vezetés jövedelme	1.264
Kockázatvállalásért és ellenőrzését felelős alkalmazottak jövedelme	4.200

Az Alapkezelő a tárgyidőszakban a kezelési szabályzat által megengedett maximális díjazás mellett látta el feladatát, a lehetséges maximális alapkezelési díj a tárgyidőszakban ténylegesen is felszámításra került.

X.

AZ ABA NEM LIKVID ESZKÖZEINEK ARÁNYA, KEZELÉSE, LIKVIDITÁSSAL KAPCSOLATOS ÚJ MEGÁLLAPODÁSOK, AKTUÁLIS KOCKÁZATI PROFILJA, ÉS AZ E KOCKÁZATOK KEZELÉSE ÉRDEKÉBEN ALKALMAZOTT KOCKÁZATKEZELÉSI RENDSZEREK

Limitek a kezelési szabályzat alapján:

Az Alap által megszerezhető ingatlanok illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékének maximuma – a reálisan lehetséges elérhető maximális hitelfinanszírozás mértékét is beleértve és az Alap legkisebb induló saját tőkéjéhez (3.200.000 EUR, azaz Hárommillió kettőszázezer euró) viszonyítva – az Alap mindenkori eszközeinek 96%-a, legfeljebb nettó 32.000.000 EUR, azaz nettó Harminckettőmillió euró, azzal, hogy amennyiben az Alap saját tőkéje a legkisebb induló tőkét meghaladja, ezen összeg arányosan növekszik.

Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az Alap ingatlan eszközeinek 96 százalékát, mely az Alap legkisebb induló saját tőkéjéhez (3.200.000 EUR, azaz Hárommillió kettőszázezer euró) és a reálisan lehetséges elérhető maximális hitelfinanszírozás mértékéhez viszonyítva, összesen legfeljebb nettó 32.000.000 EUR, azaz nettó Harminckettőmillió euró, azzal, hogy amennyiben az Alap saját tőkéje a legkisebb induló tőkét meghaladja, ezen összeg arányosan növekszik.

Az Alap az ingatlanai rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükséges vagyoni értékű jogokba is befektethet, az Alap által megszerezhető vagyoni értékű jogok értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítva legfeljebb 30 %, legfeljebb 9.600.000 EUR (azaz Kilencmillió hatszázezer euró). Az Alap az ingatlanon felül – legfeljebb az Alap eszközei 100%-os mértékéig, legfeljebb 3.200.000 EUR, azaz Hárommillió kettőszázezer euró összegig – olyan értékpapírokba, pénzügyi eszközökbe fektethet, amely a Törvény, illetve a Kormányrendelet szerint likvid eszköznek minősül, azaz hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repó, az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, a felmondhatóságában nem korlátozott betét, továbbá az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír.

Megvalósított befektetések értékelése:

Az Alap a tárgyidőszakban összesen 3db befektetést valósított meg – a likvid eszközök befektetését ide nem értve. Mindhárom befektetés – Primestone One Alap, Primestone Two Alap és 10342/8 hrsz alatt


felvett, természetben a 2040 Budaörs, Gyár utca 2. alatt található, iroda és raktár funkciójú ingatlan – lényegében EUR alapú befektetés mind a befektetési jegyek denominációját, mind a mögöttes eszközök cash-flow termelő képességét / megkötött bérleti szerződések denominációját tekintve. Ilyen értelemben az Alap deviza kitétsége semlegesnek tekinthető az Alap befektetési jegyei denominációjához viszonyítva. Az Alap összes – nem likvid – befektetése az időszak végi nettó eszközérték mintegy 67%-nak felelt meg, a likvid eszközök aránya meghaladta az Alap nettó eszközértékének 30%-át. Az Alap a befektetési megvalósításához hitelfinanszírozást nem vett igénybe, származtatott ügyletet nem kötött, az Alap az ingatlanok hasznosításához, használatához szükséges vagyoni jogba az érintett időszakban nem fektetett. Összességében megállapítható, hogy az Alap által megvalósított befektetések mértéke messze elmarad az Alap kezelési szabályzata által megengedett lehetséges maximális szinttől, az Alap likviditása pedig jelentős mértékben meghaladja a kezelési szabályzat által előírt minimális mértéket. Ilyen módon az Alap összesített kockázati profilja a kezelési szabályzat által megengedett limitekhez képest mérsékeltnak tekinthető. Az Alap nem kötött olyan befektetési megállapodásokat, melyek esetlegesen az Alap jelentős további befektetési kötelezettségével járnának együtt és az Alapkezelő számára nem ismert az Alap befektetői részéről a befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó szándék – ezért az Alap likviditási helyzete stabilnak tekinthető, a rendelkezésre álló likvid eszközök nem csak az Alap folyamatos működéséhez szükséges likviditást képesek fedezni, de akár érdemi további befektetések megvalósítását is lehetővé teszik.

Az Alap jelenleg három befektetéssel rendelkezik, mely biztosítja az eszközök bizonyos mértékű – közepesnek minősíthető – diverzifikációját. Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő az Alap kezelési szabályzatában kifejezetten rögzítette hogy nem törekszik a portfólió diverzifikációjára, a célja a minél magasabb hozam elérése, a jelenlegi portfóliószerkezet a kezelési szabályzat által megengedett lehetőségekhez képest kedvezőbb kockázati profilúnak minősíthető.

Az Alap által megvalósított közvetett befektetések – Primestone One Alap és Primestone Two Alap – a jelentésben bemutatottaknak megfelelően valósítják meg saját befektetési stratégiájukat, ennek előrehaladásától függően nem zárható ki, hogy az Alap 2021. folyamán az eddig ezen befektetésekből realizált hozam egy részét vagy egészét – illetve esettől függően akár a tőke egy részét is – pénzügyileg is realizálni lesz képes.

Mindezekre tekintettel az Alapkezelő továbbra is folyamatosan keresi az újabb befektetési lehetőségeket annak érdekében, hogy az Alap rendelkezésére álló pénzügyi mozgásteret minél nagyobb mértékben képes legyen kihasználni.

Budapest, 2021. április 9.



Alapkezelő vezetője (képviselő)