

Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Éves jelentése – 2022

I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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

Az induló tőkéből, befektetési állományból 2019.12.05-én visszaváltásra került 8.000 db befektetési jegy összesen 798.560,- EUR árfolyamértéken.

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

Az Alap könyvvizsgálata kötelezett.

I. Vagyonkimutatás

2022. évben:

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	2 465 540 000	6 160 000	142,50
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0	0,00
Banki eszkenyek	0	0,00	164 747 147	411 611	9,32
Egyéb eszközök	0	0,00	25 807 235	64 478	1,49
Aktív elhatárolás	0	0,00	1 472 677	3 679	0,09
Összes eszköz	0	0,00	2 657 567 059	6 639 768	153,60
Kötelezettségek	0	0,00	927 337 188	2 316 895	53,60
Nettó eszközérték	0	0,00	1 730 229 871	4 322 873	100,00

*időbeli elhatárolások a követelések-kötelezettségek összegében

II. A forgalomban levő befektetési jegyek száma

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

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

A Letétkezelő által jóváhagyott nettó eszközérték adatok 2022-ben:

Dátum	Nettó eszközérték (Összesített EUR)	Nettó eszközérték (Egyjegyre jutó EUR)
2022.01.03	3 595 943,03	449,492879
2022.01.10	3 489 608,91	436,201114
2022.01.17	3 458 573,68	432,32171
2022.01.24	3 525 550,34	440,693793
2022.01.31	3 514 658,17	439,332271
2022.02.07	3 474 439,93	434,304991
2022.02.14	3 500 030,66	437,503833
2022.02.21	3 519 232,89	439,904111
2022.02.28	3 370 880,88	421,36011
2022.03.07	3 540 190,07	442,523759
2022.03.16	3 358 177,83	419,772229
2022.03.21	3 371 888,03	421,486004
2022.03.28	3 400 826,41	425,103301
2022.04.04	3 369 576,20	421,197025
2022.04.11	3 435 879,03	429,484879
2022.04.19	3 387 823,09	423,477886
2022.04.25	3 427 887,29	428,485911
2022.05.02	3 677 775,71	459,721964
2022.05.09	3 706 429,63	463,303704
2022.05.16	3 711 419,95	463,927494
2022.05.23	3 679 774,52	459,971815
2022.05.30	3 791 612,32	473,95154
2022.06.07	3 766 781,33	470,847666
2022.06.13	3 796 602,72	474,57534
2022.06.20	3 810 590,37	476,323796
2022.06.27	3 876 834,21	484,604276
2022.07.04	3 853 020,75	481,627594
2022.07.11	3 896 261,39	487,032674
2022.07.18	3 856 022,01	482,002751
2022.07.25	3 859 922,34	482,490293
2022.08.01	4 167 759,27	520,969909
2022.08.08	4 106 982,43	513,372804
2022.08.15	4 117 361,28	514,67016
2022.08.22	4 153 340,25	519,167531
2022.08.29	4 226 779,66	528,347458
2022.09.05	4 188 329,27	523,541159
2022.09.12	4 139 428,89	517,428611
2022.09.19	4 193 822,92	524,227865
2022.09.26	4 223 493,96	527,936745

2022.10.03	4 297 045,09	537,130636
2022.10.10	4 310 564,52	538,820565
2022.10.17	4 272 041,91	534,005239
2022.10.24	4 461 956,20	557,744525
2022.11.02	4 434 502,23	554,312779
2022.11.07	4 401 899,16	550,237395
2022.11.14	4 418 288,74	552,286093
2022.11.21	4 483 205,27	560,400659
2022.11.28	4 470 139,08	558,767385
2022.12.05	4 469 894,51	558,736814
2022.12.12	4 496 983,50	562,122938
2022.12.19	4 427 646,75	553,455844
2022.12.27	4 455 609,82	556,951228

2022-ben a kezelési szabályzat szerinti utolsó nettó eszközérték számítás 2022.12.27. napjára esett. 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 eszközérték 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 illeték, ill. terhelték. Ezen felül az alapkezelő által készített – és a letétkezelővel egyeztetett – nettó eszközérték számítás nem tartalmazza az egyéb, erre az időszakra vonatkozó, de a nettóeszközérték megállapításakor még nem ismert bankköltségeket, valamint a forintban nyilvántartott eszközök és források év végére érvényes hivatalos MNB árfolyamon történő átértékelésből származó különbözeteket.

A számviteli éves beszámoló szerinti év végi nettó eszközérték, azaz a 2022.12.31-i saját tőke mérlegértéke:

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

IV. A befektetési alap összetétele 2022-ben

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	2 465 540 000	142,50	92,77
Követelések	27 279 912	1,58	1,03
Értékpapírok	0	0	0
Bankbetétek	164 747 147	9,52	6,20
Összesen:	2 657 567 059	153,60	100,00

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban 2022-ben

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

Ingatlan megnevezése	HRSZ.	Adó jellege	Ingatlanadó (Ft)
1120 Budapest, Németvölgyi út	8584/4	építményadó	8 063 540
Összesen:			8 063 540

Az Alap egy ingatlannal rendelkezett a tárgyévben. Az ingatlan címe 1120 Budapest, Németvölgyi út 97. (hrsz. 8584/4). Az ingatlan 4.178 m², amelyet bérbeadás útján hasznosít az alap.

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

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

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása 2022-ben a számviteli (éves) beszámoló alapján

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

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

Egyéb ráfordítások	Összeg (Ft)
Bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamatok, kártérítések	8 204
Különadó	778 000
Építményadó	8 063 540
MNB felügyeleti díj	543 000
Kerekítés	492
Egyéb különféle ráfordítások	44 463
Összesen:	9 437 699

Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összeg (Ft)
Hitel kamata	22 308 776
Árfolyam veszteség	6 976 171
Összesen:	29 284 947

Részletezés	Összeg (Ft)
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	35 252 772
Ingyen-közmű költségek	45 613 490
Ingyen karbantartási költségek	11 323 742
Ingyenbiztosítási költségek	1 290 648
Ingyenadókat	8 063 540
Ingyen-értékbecslési költségek	0
Ingyenügynöki jutalékok	0
Jogi költségek	1 605 000
Bankköltségek	504 020
Kamatköltség	22 308 776

A fentiekben bemutatott üzemeltetési költség elszámolás – a szakmai szokványoknak megfelelően – várhatóan 2023. második negyedéve során zárul le teljeskörűen, így az elszámolás eredményét az Alap 2022. évi éves beszámolója még nem tartalmazza teljeskörűen. Az Alap 2022. évi éves beszámolója magában foglalja a (i) 2022. év során felmerült költségeket, (ii) a 2022. év során beszédett üzemeltetési díj bevételeket. Ezen két tétel egyenlege tartalmazza (i) az Alap által viselendő üzemeltetési veszteséget, mely elsősorban az üres, nem bérbeadott területekre eső üzemeltetési költségek arányos részéből, illetve kisebb mértékben a felmerült, de bérlők irányába nem elszámolható költségekből áll, valamint (ii) az üzemeltetési költségek üzemeltetési díjelőlegeket meghaladó azon hányadát, melyet az Alap a bérleti szerződések alapján az éves üzemeltetési költség elszámolás során a bérlőkkel szemben érvényesíthet. Ezen utóbbi összeg az Alap 2023. évi vagyonát fogja növelni.

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, mérlegfordulónapi nettó eszközértékeket (azaz a saját tőke értékeket) tartalmazza:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)
2019.12.31	916 358,88
2020.12.31	2 044 989,09
2021.12.31	3 447 116,70
2022.12.31	4 322 872,88

Az Alap nettó eszközértékének – azaz az Alap nettó vagyonának – növekedése elsődlegesen az Alap által tulajdonolt befektetési ingatlan értéknövekedésének tudható be, köszönhetően az Alapkezelő által kialakított és megvalósított befektetési stratégiának, a fennálló bérleti szerződések szisztematikus újratárgyalásának és az ingatlan ebből fakadó javuló cash-flow profiljának. Az alap vagyonát kisebb mértékben növeli a befektetés bérleti díj hozama – melyet az ingatlan műszaki állapotának javítása érdekében megvalósított beruházások csökkentenek – valamint az ingatlan értéke és az Alap finanszírozása szempontjából kedvező devizaárfolyam elmozdulás.

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 megóvására ígéretet nem tett. Származtatott ügylete, vagy mérleg alatti egyéb garanciális követelés-kötelezettsége nem volt 2022. évben. A befektetési alap könyvvizsgálatra kötelezett.

VIII. Tőkeáttétel

Az Alap derivatív pozíciót nem nyitott 2022. évben, ebből származó tőkeáttétel nem keletkezett.

Az Alap hitelállománya 2020.12.31-én 983.104 eFt, 2021. 12.31-én 922.885 eFt, 2022.12.31-én pedig 831.221 eFt. Az idegen források aránya ennek alapján a 2022. évi záró állományban jelentős.

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Idegen tőke}}$	136,12	186,58
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	73,46	53,60
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	74,71	50,94
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	57,65	65,11
5	Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	92,00	92,77
6	Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	7,99	7,17

Az Alap 2020. folyamán a korábbi Euro alapú finanszírozását hosszú távú, fix kamatozású, Forint alapú finanszírozásra váltotta, melynek esedékes adósságszolgálatainak rendben eleget tett. A folyamatos törlesztésnek a HUF/EUR devizaárfolyam Alap számára kedvező változásának és az Alap eszközei értéknövekedésének köszönhetően az Alap eladósodottsága folyamatos csökkenő tendenciát mutat.

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

Az Alap befektetési politikájában 2022. folyamán érdemi változás nem következett be. Az Alapkezelő egyrészt folytatta a korábbiakban meghatározott befektetési stratégia megvalósítását, melynek célja az N97 irodaház műszaki állapotának folyamatos emelése, a bérleti díj termelőképesség folyamatos javítása és az épület bérbeadottságának javítása. Ennek keretében 2022. folyamán több bérleti szerződés újra tárgyalásra is sor került, melyek mind az ingatlan jövedelemtermelő képességét, mind a fajlagos bérleti díj szintet javították, valamint folyamatosan folytat az Alapkezelő az ingatlan szabad területeinek hasznosítására vonatkozó tárgyalásokat.

Az Alap az N97 irodaház befektetés megvalósításához a Sberbank Magyarország Zrt-től hitelfinanszírozást vett igénybe; hitelszerződés biztosítéki rendszerének részeként a finanszírozó Sberbank Magyarország Zrt. előírta a fenti befektetéshez, mint projekthez kapcsolódó számlaforgalom (bérleti díj- és üzemeltetési költség, valamint bérlői óvadékok) finanszírozó által vezetett bankszámlán történő bonyolítását, beleértve a betételhelyezést.

Tekintettel arra, hogy a Magyar Nemzeti Bank H-JÉ-I-74/2022. számú határozatában 2022. március 2-i hatállyal visszavonta a Sberbank Magyarország Zrt. tevékenységi engedélyezését és elrendelte a bank végelszámolását, az Alap Sberbank Magyarország Zrt-vel szembeni követelése bizonytalan követeléssé vált, az óvatosság elvét figyelembe véve az Alapkezelő az Alap Sberbank Magyarország Zrt-vel szembeni követelésével szemben 100% céltartalékot képzett, míg az Alap Sberbank Magyarország Zrt-vel szembeni kötelezettségét változatlan értéken vette figyelembe.

Az Alapkezelő – a Magyar Nemzeti Bank által biztosított lehetőséggel élve – a Sberbank Magyarország Zrt. végelszámolási folyamatának ideje alatt aktívan kereste a fennálló Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram keretébe tartozó hitelének más hitelintézet által történő kiváltásának lehetőségét. Ennek keretében az Alap 2022. július 22-én hitelszerződést

kötött a Gránit Bank Zrt-vel a fenti tartozás – szintén Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram alá tartozó – kiváltására. A folyósítási feltételek teljesítését követően az érintett hitel folyósítása 2022. július 29-én megtörtént, a hitelkiváltás lezárultának tényét a Sberbank Magyarország Zrt. v.a. az Alapkezelő számára írásban visszaigazolta, egyben gondoskodott a biztosítékok felszabadításáról, illetve a biztosítékok törlséhez szükséges nyilatkozatok kiállításáról.

A fenti hitelkiváltás eredményeképp a Sberbank Magyarország Zrt. v.a. a hitelösszeghez tartozó óvadéki betétek teljes összegének átutalását vállalta az Alap Gránit Bank Zrt-nél vezetett számláira, továbbá az Alap szabad rendelkezésű számláin nyilvántartott egyenleg teljes összegét a hitelkiváltás során törlesztési összegként vette figyelembe. A fenti gazdasági események eredményeképp az Alap teljes, korábban céltartalékkal fedezett Sberbank Magyarország Zrt. v.a.-val szembeni követelése megtérült, így az Alapkezelő a céltartalékok feloldásáról döntött.

Az Alap az eredményes refinanszírozást követően normál működési rend szerint folytatta tovább működését.

Az Alapot az Alapkezelő projektalapként kezeli, így az Alapkezelő rövid távon az N97 Irodaházon túl egyéb befektetések megvalósítását az Alapban nem tervezi.

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. március 20.



.....

Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Képviseli: Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető