

# Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

## Éves jelentése – 2021

### I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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

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

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

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

### I. Vagyonkimutatás

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke az időszak elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Piaci értéke az időszak végén (EUR)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingatlanok	0	0,00	120 663 000	327 000	16,75
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0	0,00
Banki egyenlegek	0	0,00	495 508 247	1 342 841	68,78
Egyéb eszközök	0	0,00	107 100 734	290 246	14,87
Összes eszköz	0	0,00	723 271 981	1 960 087	100,40
Kötelezettségek	0	0,00	2 877 201	7 797	0,40
Nettó eszközérték	0	0,00	720 394 780	1 952 289	100,00

### II. A forgalomban levő befektetési jegyek száma

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

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

A Letétkezelő által jóváhagyott nettó eszközérték adatok tárgyévben:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2021.01.04	1 379 202,35	102,163137
2021.01.11	1 382 000,34	102,370396
2021.01.18	1 855 367,72	137,434646
2021.01.25	1 834 611,00	135,897111
2021.02.01	1 831 154,10	135,641044
2021.02.08	1 829 170,58	135,494117
2021.02.15	1 784 187,09	132,162007
2021.02.22	1 782 429,32	132,031801
2021.03.01	1 773 977,37	131,405731
2021.03.08	1 763 264,41	130,612179
2021.03.16	1 764 118,96	130,675479
2021.03.22	1 762 547,14	130,559047
2021.03.29	1 771 048,09	131,188747
2021.04.06	1 774 180,87	131,420805
2021.04.12	1 779 839,79	131,839984
2021.04.19	1 781 787,36	131,984249
2021.04.26	1 780 562,61	131,893527
2021.05.03	1 779 567,25	131,819796
2021.05.10	1 803 135,97	133,565627
2021.05.17	1 975 471,25	146,331204
2021.05.25	1 973 997,03	146,222002
2021.05.31	1 972 982,58	146,146858
2021.06.07	1 972 036,17	146,076753
2021.06.14	1 969 059,53	145,856261
2021.06.21	1 967 458,75	145,737685
2021.06.28	1 966 944,74	145,699610
2021.07.05	1 965 636,52	145,602705
2021.07.12	1 965 311,97	145,578664
2021.07.19	1 964 588,82	145,525098
2021.07.26	1 963 572,80	145,449837
2021.08.02	1 963 071,56	145,412708
2021.08.09	1 962 293,18	145,355050
2021.08.16	1 961 725,52	145,313001
2021.08.23	1 961 091,30	145,266022
2021.08.30	1 960 471,11	145,220082
2021.09.06	1 959 697,76	145,162797
2021.09.13	1 957 800,84	145,022284
2021.09.20	1 956 711,87	144,941620
2021.09.27	1 955 396,37	144,844176
2021.10.04	1 954 311,60	144,763822
2021.10.11	1 952 515,06	144,630745
2021.10.18	1 951 749,09	144,574007
2021.10.25	1 949 815,06	144,430745
2021.11.02	1 949 511,82	144,408283
2021.11.08	1 968 816,66	145,838271
2021.11.15	1 967 080,95	145,709700
2021.11.22	1 962 572,12	145,375713
2021.11.29	1 962 647,15	145,381270
2021.12.06	1 966 088,88	145,636213
2021.12.13	1 962 668,35	145,382841
2021.12.20	1 960 519,12	145,223639
2021.12.27	1 956 023,44	144,890625
2021.12.31	1 952 867,38	144,656843

6  
L

A Primestone Two Ingatlanalap Kezelési Szabályzata az év végével nem írja elő nettó eszközérték számításának kötelezettségét, melynek alapján, a 2021. év végével lezárt számviteli beszámolóban kimutatott saját tőke, az év lezárását megelőző, 2021.12.27. napjára, mint a naptári hét első banki munkanapjára vonatkozóan összeállított Nettó Eszközértéktől némi eltérést mutat.

2021-ben az év utolsó napja péntek volt, ezért 2021/12/31 napjára készült nettó eszközérték számítás. A számviteli beszámoló szerinti nettó eszközérték és az alapkezelő nyilvántartása szerinti nettó eszközérték eltérése abból adódik, hogy a számvitel szerinti mérlegkészítés napja későbbi, mint az alapkezelő nettó érték számításának határideje. Előbbiből fakadóan az alapkezelő és a letétkezelő nem teljes körűen vette figyelembe a számviteli előírások szerint időben (az évek között) elhatárolandó tételeket, mely bevételek és kisebb mértékben ráfordítások nem a 2021. évet illették, ill. terhelték.

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

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2021.12.31	1 952 289,38	144,614028

#### IV. A befektetési alap összetétele

2021-ben az alábbiak szerint alakult:

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke (HUF)	Nettó eszközérték viszonylatában (%)	Összes eszköz viszonylatában (%)
Telek	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan (beruházásra adott előleg)	0	0,00	0,00
Hasznosított ingatlan	120 663 000	16,75	16,68
Követelések	107 100 734	14,87	14,81
Értékpapírok	0	0	0
Bankbetétek	495 508 247	68,78	68,51
<b>Összesen:</b>	<b>723 271 981</b>	<b>100,40</b>	<b>100,00</b>

## V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

2021. évi adatok:

Bevételek	Összeg (Ft)
Iroda bérleti díj	3 581 294
Parkoló bérleti díj	1 191 587
Üzemeltetési díj	1 185 919
Tovább számlázott rezi ktg	581 003
Közvetített szolgáltatás	51 397
<b>Összesen:</b>	<b>6 591 200</b>
Költségek	Összeg (Ft)
Rezi ktg-ek (Fűtés, villamose	650 576
Egyéb anyagköltségek	0
Könyvviteli szolgáltatás költsé	1 286 000
Ügyvédi szolgáltatások költsé	1 435 000
Könyvvizsgálat	900 000
Forgalmazási díj	450 000
Ingatlankezelési díj	900 000
Értékbecslési díj	400 000
Alapkezelési díj	10 073 924
Letétkezelési díj	3 035 000
Vagyonvédelem	1 034 775
Ingatlanügynök	8 750 000
Karbantartás	427 289
Egyéb ki nem emelt igénybe v	1 341 109
Hatósági díj	2 000
Pénzügyi, befektetési szolgál	142 551
Biztosítási díj	357 163
Terv szerinti értékcsökkenési	3 329 225
<b>Összesen:</b>	<b>34 514 612</b>
Egyéb ráfordítások	Összeg (Ft)
Különadó	337 000
Felügyeleti díj	238 000
Építményadó	836 200
Eladott ingatlan beszerzési ár	306 425 778
Egyéb nem részletezett:	24 645
<b>Összesen:</b>	<b>307 861 623</b>
Pénzügyi műveletek ráfordítá	Összeg (Ft)
Fizetendő kamatok	1 355 433
Árfolyamvesztés	77 183
<b>Összesen:</b>	<b>1 432 616</b>

Részletezés	Összeg (Ft)
Ingyanértékesítés nyeresége	273 260 222
Fedezeti ügyletek nyeresége vagy vesztesége	0
Kártérítés, bánatpénz címen befolyó, illetve kifizetett összeg	0
A befektetési jegyek forgalmazás kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Ingyanüzemeltetési költségek	0
Ingyan-közmű költségek	650 576
Ingyan karbantartási költségek	427 289
Ingyanbiztosítási költségek	357 163
Ingyanadó	836 200
Ingyan-értékbecslési költségek	400 000
Ingyanügynöki jutalékok	8 750 000
Jogi költségek	1 435 000
Bankköltségek	142 551
Kamatköltség	1 355 433

#### Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban 2021-ben:

A 14868/25/A/09 és a 14868/25/A/11 helyrajzi számú ingatlan tárgyévben értékesítésre került.

Ingyan megnevezése	HRSZ.	Adó jellege	Ingyanadó (Ft)
Budapest, III. Szépvölgyi út 41.	14868/ 25/ A/ 8	építményadó	836 200
<b>Összesen:</b>			<b>836 200</b>

Az Alap bérbeadás útján hasznosítja az irodákat. Az ingatlanok piaci értéke 2021.12.31-én:

Ingyan megnevezése	HRSZ.	Terület (m2)	Piaci érték	Értéknöv. Beruházás
Budapest, III. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/8	192	120 663 000	0
<b>Összesen:</b>			<b>120 663 000</b>	<b>0</b>

Az alap tárgyévben hozamot nem fizetett.

Nettó jövedelem (ezer Ft)	
2019	-2087
2020	-37
2021	257 916

L  
8

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

Az Alap 2019. évben alakult, így nettó eszközérték adatokkal a korábbi évekre nem rendelkezik. Az alábbi táblázat a számviteli beszámoló alapján számított 2019.12.31-i - 2021.12.31-i nettó eszközértékeket tartalmazza:

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

**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 megővására ígéretet nem tett. Származtatott ügylete, vagy mérleg alatti egyéb garanciális követelése-kötelezettsége nem volt. A befektetési alap könyvvizsgálatra kötelezett.

**VIII. Tőkeáttétel**

Az Alap 2021.12.31.-én hitelállománnyal nem rendelkezett, és derivatív ügylete nem volt az üzleti évben. Tőkeösszetételének mutatóit az alábbi táblázat szemlélteti:

Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Idegen tőke}}$	350,60	25039,80
Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	28,52	0,40
Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	28,24	0,26
Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	35,87	0,36
Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	72,34	16,68
Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	27,64	83,32

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

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

Az Alap 1/1 tulajdonában három ingatlan található, 14868/25/A/9, 14868/25/A/8 és 14868/25/A/11, melyek természetben a 1037 Budapest, Szépvölgyi út 41. szám alatt találhatóak.

A 14868/25/A/9 ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása során a kedvező befektetési piac hatására olyan céggel sikerült megállapodást kötni, 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 az Alap annak az elfogadása mellett döntött és értékesítette a 14868/25/A/9 hrsz.-ú ingatlant. Az értékesítés (2021.01.18) a beszámolóképzésig lezárult. A 2019.12.19-én vásárolt ingatlan vételára 148.131 eFt volt, melyet 365.000 eFt-ért sikerült értékesíteni, ezzel egy 216.869 eFt-os nyereséget realizálva.

A 14868/25/A/11 ingatlan 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 eladási ár (214.686 eFt) alapján az Alap erre az ingatlanra is adás-vételi szerződést kötött 2021.05.11-én. A fenti eladási ár 69.865.570 Ft nyereséget eredményezett a 2019.12.19-i vételárhoz képest.

A fenti két ingatlanügyletre vonatkozó tranzakcióból a 2021. üzleti évben jelentősebb eredményt realizált az Alap A két ingatlan együttes vételára (2012.12.19) 292.949 eFt volt, míg az értékesítésből befolyt összeg 579.686 eFt-ot tett ki, ezzel egy 286.737 eFt nyereséget sikerült elérni.

A 14868/25/A/8 helyrajzi számú ingatlan 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 az Alap hasznosítani azzal, hogy amennyiben ezen ingatlanra is érkezik jelentős profitot realizálható (értékelési ár feletti) vételi ajánlat úgy ezt is értékesíti. A 2021-es év során a legnagyobb erőfeszítés ellenére sem sikerült ennek az egységnek a bérbeadása. Fontos tudni, hogy a környéken jelentős üres terület állomány áll rendelkezésre, ezért a terület vonzóbbá tétele érdekében némi felújítást kívánunk eszközölni az év során, ezzel növelve a bérbeadási esélyeket.

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

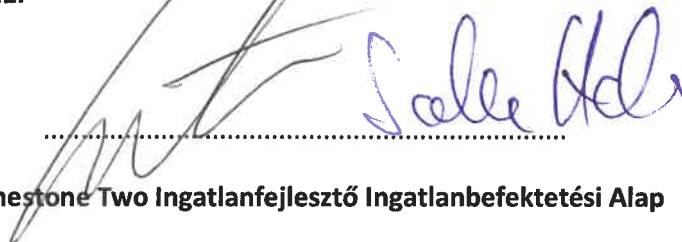
Az Alap az ingatlanra vonatkozóan a biztosítási kár kockázatok csökkentésére megkötött biztosítással rendelkezik. Az alap egyéb kockázatai között a devizakockázat az eszközfejlesztések oldalán és az országgkockázat jelenhet meg.

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

**A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások:**

A Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., mint Alapkezelő működésében jelentős változás nem következett be 2021. évben.

**Budapest, 2022. április 21.**



**Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

Képviseli: Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető

