

Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Éves jelentése – 2020

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

2020 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	1 624 828 500	4 450 000	217,61
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0	0,00
Banki egyenlegek	0	0,00	165 945 637	454 484	22,22
Egyéb eszközök	0	0,00	35 031 915	95 944	4,69
Összes eszköz	0	0,00	1 825 806 052	5 000 427	244,52
Kötelezettségek	0	0,00	1 079 119 510	2 955 439	144,52
Nettó eszközérték	0	0,00	746 686 542	2 044 988	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 az Alap alakulása óta, 2019-ben:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2019.11.18.	1 600 000,00	100,00
2019.11.25	1 598 438,54	99,90
2019.11.28	1 597 166,44	99,82
2019.12.02	1 596 588,66	99,79
2019.12.09	977 539,97	122,19
2019.12.16	893 733,09	111,72
2019.12.23	932 609,97	116,58
2019.12.30	931 092,73	116,39

A Primestone One Ingatlanalap Kezelési Szabályzata az év végével nem írja elő nettó eszközérték számításának kötelezettségét, melynek alapján, a 2019. év végével lezárt számviteli beszámolóban kimutatott saját tőke, az év lezárását megelőző, 2019.12.30. napjára, mint a naptári hét első banki munkanapjára vonatkozóan összeállított Nettó Eszközértéktől némi eltérést mutat.

A számviteli beszámoló alapján, az év utolsó napjával számított nettó eszközérték 2019-ben:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2019.12.31	916 358	114,544755

A Letétkezelő által jóváhagyott nettó eszközérték adatok 2020-ban:

Dátum	Nettó eszközérték, összesített, EUR	egy jegyre jutó Nettó Eszközérték, EUR
2020.01.06	1 011 876,48	126,480000
2020.01.13	1 008 721,68	126,090000
2020.01.20	1 035 318,94	129,410000
2020.01.27	1 033 100,52	129,140000
2020.02.03	1 022 623,55	127,830000
2020.02.10	1 017 957,09	127,240000
2020.02.17	1 024 707,91	128,090000
2020.02.24	1 021 744,83	127,720000
2020.03.02	1 019 640,01	127,460000
2020.03.09	1 016 105,87	127,010000
2020.03.16	1 014 506,79	126,810000
2020.03.23	995 860,37	124,480000
2020.03.30	1 081 473,00	135,180000
2020.04.06	1 077 652,70	134,710000
2020.04.14	1 064 785,04	133,100000
2020.04.20	1 100 339,78	137,540000
2020.04.27	1 108 802,64	138,600000
2020.05.04	1 105 836,74	138,230000
2020.05.11	1 087 959,16	135,994895
2020.05.18	1 123 327,11	140,415889
2020.05.25	1 117 649,55	139,706194
2020.06.02	1 116 155,60	139,519450
2020.06.08	1 114 497,29	139,312161
2020.06.15	1 195 259,61	149,407451
2020.06.22	1 193 255,29	149,156911
2020.06.29	1 175 300,11	146,912514
2020.07.06	1 172 712,52	146,589065
2020.07.13	1 198 835,96	149,854495
2020.07.20	1 191 218,80	148,902350
2020.07.27	1 188 933,28	148,616660
2020.08.03	1 186 921,37	148,365171
2020.08.10	1 184 579,80	148,072475
2020.08.17	1 182 974,58	147,871823
2020.08.24	1 177 426,66	147,178333
2020.08.31	1 190 372,29	148,796536
2020.09.07	1 232 821,26	154,102658
2020.09.14	1 235 143,25	154,392906
2020.09.21	1 336 033,96	167,004245
2020.09.28	1 329 209,13	166,151141
2020.10.05	1 274 433,08	159,304135
2020.10.12	1 254 412,75	156,801594
2020.10.19	1 331 690,72	166,461340

2020.10.26

1 328 806,61

166,100826

Dátum	Nettó eszközérték, összesített, EUR	egy jegyre jutó Nettó Eszközérték, EUR
2020.11.09	1 271 481,78	158,935223
2020.11.16	2 009 934,88	251,241860
2020.11.23	2 043 102,11	255,387764
2020.11.30	2 038 141,56	254,767695
2020.12.07	2 039 834,94	254,979368
2020.12.14	1 986 280,77	248,285096
2020.12.21	2 100 135,89	262,516986
2020.12.28	2 115 242,93	264,405366
2020.12.31	2 126 263,65	265,782956

2020-ban a kezelési szabályzat szerinti utolsó nettó eszközérték számítás 2020.12.31. 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 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 2020. évet illették, ill. terhelték.

A számviteli éves beszámoló szerinti év végi nettó eszközérték, azaz a 2020.12.31-i saját tőke mérlegértéke:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2020.12.31	2 044 988	255,623525

IV. A befektetési alap összetétele

2019 évben

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	1 222 924 000	403,77	90,62
Követelések	43 744 245	14,44	3,24
Értékpapírok	0	0	0
Bankbetétek	82 874 565	27,36	6,14
Összesen:	1 349 542 810	445,58	100,00

2020 évben

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	1 624 828 500	217,61	88,99
Követelések	35 031 915	4,69	1,92
Értékpapírok	0	0	0
Bankbetétek	165 945 637	22,22	9,09
Összesen:	1 825 806 052	244,52	100,00

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása 2019-ben:

Bevételek	Összeg (Ft)
Iroda bérleti díj	6 886 468
Parkoló bérleti díj	846 541
Üzemeltetési díj	4 149 551
Raktár és egyéb terület bérleti díj	172 121
Tovább számlázott rezsi ktg	319 016
Egyéb bevételek	799
Árfolyam nyereség	1 489
Összesen:	12 375 985
Költségek	
Összeg (Ft)	
Rezsi ktg-ek (Fűtés, villamosenergia, víz)	906 239
Könyvviteli szolgáltatás költségei	200 000
Ügyvédi szolgáltatások költségei	2 452 500
Könyvvizsgálat	300 000
Közjegyzői díj	1 465 020
Forgalmazási díj	60 000
Értékbecslés	450 000
Letétkezelési díj	483 667
Alapkezelési díj	847 079
Ingatlan üzemeltetés	2 203 420
Egyéb, ki nem emelt igénybevett szolgáltatások költségei	397 872
Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	391 350
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	4 869 192
Biztosítási díj	264 798
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	1 680 067
Összesen:	16 971 204
Egyéb ráfordítások	Összeg (Ft)
Különadó	28 000
Felügyeleti díj	14 000
Összesen:	42 000
Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összeg (Ft)
Hitel kamata Sberbank	1 908 211
Fizetendő kamatok és kamat jellegű ráfordítások	57 008
Árfolyamvesztés	4 476 972
Összesen:	6 442 191
Részletezés	
Összeg (Ft)	
Ingatlanértékesítés 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
Ingatlanüzemeltetési költségek	2 203 420
Ingatlan-közmű költségek	906 239
Ingatlan karbantartási költségek	0
Ingatlanbiztosítási költségek	264 798
Ingatlanadó	0
Ingatlan-értékbecslési költségek	0
Ingatlanügynöki jutalékok	0
Jogi költségek	0
Bankköltségek	4 869 192
Kamatköltség	0

L

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

	Adó jellege	Ingatlanadó (Ft)
	építményadó	0
Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:		0

Ingatlan megnevezése	HRSZ.	Piaci érték ingatlan	Értéknöv. Beruházás
1120 Budapest, Németvölgyi út 97	8584/4		
Összesen:		1 222 924 000	0
		1 222 924 000	0

Értékelési különbözet	Piaci érték tárgyidőszak végén
45 325 967	1 222 924 000

Az alap 2019. évben hozamot nem fizetett.

Nettó jövedelem (tárgyévi eredmény)
-9 631

A befektetési alap eszközeinek alakulása 2020-ban a számviteli (éves) beszámoló alapján:

Bevételek	Összeg (Ft)
Iroda bérleti díj	123 555 051
Parkoló bérleti díj	20 685 914
Üzemeltetési díj	70 449 782
Raktár és egyéb terület bérleti díj	4 196 473
Tovább számlázott rezsikg	4 443 222
Tovább számlázott szolgáltatások, költségek	640 670
Egyéb bevételek	37
Egyéb kamatok	3 328
Árfolyam nyereség	15 358 024
Összesen:	239 332 501
Költségek	Összeg (Ft)
Rezsikg-ek (Fűtés, villamosenergia, víz)	17 760 947
Egyéb szállítás-rakodás, raktározás költségei	1 320 600
Irodaház karbantartás	2 918 566
Telefon, fax kgt	35 332
Internet költség	45 217
Könyvviteli szolgáltatás költségei	1 200 000
Ügyvédi szolgáltatások költségei	575 000
Könyvvizsgálat	600 000
Közjegyzői díj	1 391 415
Értékbecslés	620 000
Letétkezelési díj	3 070 000
Alapkezelési díj	6 629 617
Forgalmazási díj	270 000
Ingatlankezelési, üzemeltetési díj	51 467 660

Csatorna, fűtés díj	197 622
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatások	1 937 345
Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	12 600
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	648 940
Biztosítási díj	1 059 192
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	23 586 779
Összesen:	115 346 832
Egyéb ráfordítások	Összeg (Ft)
Bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamatok, kártérítések	27 530
Különadó	227 000
Építményadó	8 063 540
MNB felügyeleti díj	157 000
Kerekítés	2 117
Egyéb különféle ráfordítások	14 554
Összesen:	8 491 741
Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összeg (Ft)
Hitel kamata Sberbank	18 712 474
Hitel kamata	8 846 034
Fizetendő kamatok és kamat jellegű ráfordítások	2 305
Árfolyam veszteség	69 221 866
Összesen:	96 782 679

Részletezés	Összeg (Ft)
Ingyanértékesítés 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
Ingyanüzemeltetési költségek	52 868 809
Ingyan-közmű költségek	17 760 947
Ingyan karbantartási költségek	2 918 566
Ingyanbiztosítási költségek	1 059 192
Ingyanadók	0
Ingyan-értékbecslési költségek	0
Ingyanügynöki jutalékok	0
Jogi költségek	0
Bankköltségek	648 940
Kamatköltség	0

Ingyan megnevezése	HRSZ.	Adó jellege	Ingyanadó (Ft)
1120 Budapest, Németvölgyi út 97	8584/4	építményadó	8 063 540

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

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	Nettóeszközérték Összesített (EUR)	Nettóeszközérték 1 jegyre jutó (EUR)
2017.12.31	0,00	0,000000
2018.12.31	0,00	0,000000
2019.12.31	916 358,88	114,544860
2020.12.31	2 044 989,09	255,623636

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

Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után a hozamra és a tőke megővésére ígéretet nem tett. Származtatott ügylete, vagy mérleg alatti egyéb garanciális követelése-kötelezettsége nem volt 2020. évben. A befektetési alap könyvvizsgálatra kötelezett.

VIII. Tőkeáttétel

Az Alap derivatív pozíciót nem nyitott 2020. évben, ebből származó tőkeáttétel nem keletkezett.

Az Alap hitelállománya 2019.12.31-én 954.101 eFt, 2020. 12.31-én pedig 983.104.120 Ft. Az idegen források aránya ennek alapján a 2020. évi záró állományban jelentős.

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Idegen tőke}}$	28,94	69,19
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	345,58	144,52
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	335,60	141,04
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	22,44	40,90
5	Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	90,62	88,99
6	Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	9,38	11,01

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

A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása:

MNB lakásárindex alapján 2020. folyamán a lakáspiaci helyzet javult és a II. negyedév végéig az árindex mind nominális, mind reál értelemben emelkedett 2019. végi záró értékéhez képest (részben a kormányzati ösztönzők hatására), azonban az ingatlanpiac intézményi szegmensét a koronavírus miatt kialakult gazdasági-egészségügyi válsághelyzet továbbra is nyomás alatt tartja. 2020 folyamán is elmondható, így 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 indokoltá 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 albérlési konstrukciók. Jelen környezetben kiemelten megnő a bérlői minőség jelentősége a stabil bérleti díjbevételek fenntartásában.

Az Alap az N97 Irodaház esetében továbbra sem tapasztalja a gazdasági környezet változásának negatív hatásait – a bérlői fizetési fegyelem stabil, a kinnlevőségek csökkentek. 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 az Alap számára megfelelő árazás mellett lehetséges akár a fennálló megállapodások újratárgyalása, akár új bérleti megállapodások kötése közép / hosszú távra, hozzájárulva az 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 törekvésehez, hogy az értékteremtési stratégia részeként ingatlan általános műszaki színvonalát emelje.

Az 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 az alap rövid- illetve hosszú távú cash-flow pozícióját. Az Alapkezelő várakozásai szerint a forint alapú finanszírozás hosszabb távon az Alap számára többlet hozamot biztosíthat. Az Alap 2020. december 31-én fennálló hitelállománya: 983.104.120 HUF, a fennálló új hitelmegállapodás végső lejáratára 2029. november 30.

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 2020. évben.

A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások:

A Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., mint Alapkezelő működésében jelentős változás nem következett be 2020. évben.

Budapest, 2020. április 06.



.....

Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Képviseli: Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető