

Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Éves jelentése – 2019

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	406 539 604	1 230 000	91,25
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0	0,00
Banki egyenlegek	0	0,00	137 678 195	416 550	30,90
Egyéb eszközök	0	0,00	1 659 888	5 022	0,37
Összes eszköz	0	0,00	545 877 687	1 651 572	122,52
Kötelezettségek	0	0,00	100 352 390	303 620	22,52
Nettó eszközérték	0	0,00	445 525 297	1 347 953	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)
16 000	13 500

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

A Letétkezelő által jóváhagyott nettó eszközérték adatok az Alap alakulása óta:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2019.12.05	1 600 000,00	100,00
2019.12.09	1 599 300,41	99,96
2019.12.16	1 574 260,77	98,39
2019.12.18	1 573 830,52	98,36
2019.12.23	1 566 882,51	97,93
2019.12.30	1 565 924,46	97,87

*az alapjegy visszaváltás kivezetésére a Letétkezelő által 2019.12.31-én került sor

A Primestone Two 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:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2019.12.31	1 347 952,61	99,848342

IV. A befektetési alap összetétele

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	406 539 604	91,25	74,47
Követelések	1 659 888	0,37	0,30
Értékpapírok	0	0	0
Bankbetétek	137 678 195	30,90	25,22
Összesen:	545 877 687	122,52	100,00

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Bevételek	Összeg (Ft)
Iroda bérleti díj	886 748
Parkoló bérleti díj	120 159
Üzemeltetési díj	260 327
Tovább számlázott rezsi ktg	42 303
Árfolyam nyereség	4 018 717
Összesen:	5 328 254

Költségek	Összeg (Ft)
Rezsi ktg-ek (Fűtés, villamose	71 240
Könyvviteli szolgáltatás költsé	100 000
Ügyvédi szolgáltatások költsé	950 000
Könyvvizsgálat	300 000
Forgalmazási díj	30 000
Ingyenkezesi díj	58 065
Értékbecslési díj	600 000
Alapkezelési díj	584 356
Letétkezelési díj	274 742
Vagyonvédelem	107 660
Egyéb ki nem emelt igénybe v	2 000 905
Hatósági, igazgatási, szolgálta	19 872
Pénzügyi, befektetési szolgál	74 531
Biztosítási díj	15 750
Terv szerinti értékcsökkenési	288 936
Összesen:	5 476 057

Egyéb ráfordítások	Összeg (Ft)
Különadó	19 000
Felügyeleti díj	10 000
Építményadó	50 198
Közvetített szolgáltatások érte	38 075
Összesen:	117 273

Pénzügyi műveletek ráfordítái	Összeg (Ft)
Árfolyamvesztés	1 821 972
Összesen:	1 821 972

Részletezés	Összeg (Ft)
Ingyenértékesítés nyeresége	0
Fedezeti ügyletek nyeresége	0
Kártérítés, bánatpénz címen befolyó, illetve kifizetett összeg	0
A befektetési jegyek forgalmazás kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Ingyenüzemeltetési költségek	0
Ingyen-közmű költségek	71 240
Ingyen karbantartási költségek	0
Ingyenbiztosítási költségek	15 750
Ingyenadó	0
Ingyen-értékbecslési költségek	0
Ingyenügynöki jutalékok	0
Jogi költségek	0
Bankköltségek	74 531
Kamatköltség	0

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

Ingyen	HRSZ	Adó jellege	Ingyenadó (Ft)
Budapest III.ker. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/8	építményadó	12 309
Budapest III.ker. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/9	építményadó	21 220
Budapest III.ker. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/11	építményadó	16 669
Összesen			50 198

- megállapodás alapján adásvételtől időarányosan

Az Alap bérbeadás útján hasznosítja az irodákat. Az ingatlanok piaci értéke 2019. december 31-én az alábbiak szerint alakult:

Ingyen	HRSZ	Terület(m2)	Piaci érték (Ft)	Értéknöv. Beruházás
Budapest III.ker. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/8	192	104 444 320	0
Budapest III.ker. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/9	331	157 658 040	0
Budapest III.ker. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/11	260	144 437 240	0
Összesen			406 539 600	0

Az alap 2019. évben hozamot nem fizetett.

Nettó jövedelem (tárgyévi eredmény)
-2 087

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 nettó eszközértéket 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	1 347 952,61	99,848342

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 követelése-kötelezettsége nem volt 2019. évben. A befektetési alap könyvvizsgálatra kötelezett.

VIII. Tőkeáttétel

Az Alap 2019.12.31-én hitelállománnyal nem rendelkezett, és derivatív ügylete nem volt az üzleti évben. Tőkeösszetételének mutatóit az alábbi táblázat szemlélteti:

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke		443,96
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke		22,52
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke		22,21
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u>		81,62

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 2019. év végére már lassulás tapasztalható, melyet a koronavírus miatt kialakult gazdasági-egészségügyi válsághelyzet jelentősen rontott. Az egyéb ingatlanpiaci szegmensekben, így az irodapiacon is igaz, hogy 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. Jelen környezetben kiemelten megnő a bérlői minőség jelentősége a stabil bérleti díjbevétel fenntartásában.

Az Alap a Szépvölgyi Irodaház esetében egyelőre nem tapasztalja a gazdasági környezet változásának negatív hatásait – a bérlői fizetési fegyelem stabil, a kinnlevőségek nem emelkednek. A jelenlegi helyzet ugyanakkor lehetővé teszi az ingatlannal kapcsolatos hosszú távú stratégiai kialakítását, illetve ehhez igazodóan a bérleti struktúra felülvizsgálatát. Tekintettel arra, hogy az ingatlan – az Alapkezelő véleménye szerint – a jelenlegi piaci viszonyok mellett indokoltnál alacsonyabb bérleti díjak mellett van hasznosítva, a jelenlegi szerződések felülvizsgálata érdemi bevétel növekedést és/vagy a cash-flow hosszabb távú stabilizálásának lehetőségét is felveti. Az Alapkezelő a meglévő bérlőkkel tárgyalásokat folytat a bérleti díjak fokozatos emeléséről, melynek következtében előreláthatólag 2021. január 1-től már magasabb cash-flow értékekkel számolhat az Alapkezelő.

Az ingatlannal kapcsolatos hosszú távú befektetési stratégiát az Alapkezelő várhatóan 2020. év végéig fogja kialakítani. Az Alapkezelő üzleti tervében az ingatlanok értékesítése is szerepel, de a jelenlegi koronavírus helyzetben a bizonytalanság növekszik, így az értékesítési lehetőség időben eltolódhat.

Az Alapkezelő meggyőződése, hogy megfelelő aktív stratégia mentén történő hasznosítással az ingatlan jelentős értékteremtési potenciállal bír, az Alapkezelő célja jelenleg ezen stratégia opciók feltérképezése és azok közül az optimális kockázat-hozam jellemzőkkel bíró stratégia kiválasztása. Mindemellett az épület bérbe adottsága folyamatosan magas, a befolyó bérleti díjbevétel stabil hozamot biztosít az alap befektetői számára.

Az Alapot a kamatkörnyezet, illetve a devizaárfolyamok elmúlt időszak 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.

Az Alapot az Alapkezelő projektalapként kezeli, így az Alapkezelő rövid távon a Szépvölgyi 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 2019. évben

Budapest, 2020. április 06.



Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Képviseli: Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető