

Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Éves jelentése – 2019

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

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	1 222 924 000	3 700 000	403,77
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0	0,00
Banki egyenlegek	0	0,00	82 874 565	250 740	27,36
Egyéb eszközök	0	0,00	43 744 245	132 350	14,44
Összes eszköz	0	0,00	1 349 542 810	4 083 090	445,58
Kötelezettségek	0	0,00	1 046 668 112	3 166 732	345,58
Nettó eszközérték	0	0,00	302 874 698	916 358	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	8 000

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)
2019.11.18.	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:

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

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	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

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

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 rezszi ktg	319 016
Egyéb bevételek	799
Árfolyam nyereség	1 489
Összesen:	12 375 985
Költségek	Összeg (Ft)
Rezszi 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 költsége	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
Árfolyamveszteség	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
Ingatlanadók	0
Ingatlan-értékbecslési költségek	0
Ingatlanügynöki jutalékok	0
Jogi költségek	0
Bankköltségek	4 869 192
Kamatköltség	0

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

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

Az Alap egy ingatlannal rendelkezett a 2019-es üzleti évben. Az ingatlan címe 1120 Németvölgyi út 97. (hrsz 8584/4). Az ingatlan 4178 m², amelyet bérbeadás útján hasznosít az alap.

Ingatlan megnevezése	HRSZ.		
1120 Budapest, Németvölgyi út 97	8584/4	Piaci érték ingatlan	Értéknöv. Beruházás
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

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	916 358,88	114,544860

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 derivatív pozíciót nem nyitott 2019. évben, ebből származó tőkeáttétel nem keletkezett.

Az Alap hitelállománya 2019.12.31-én 954.101 eFt. Az idegen források aránya ennek alapján a 2019. évi záró állományban jelentős.

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Idegen tőke}}$		28,94
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$		345,58
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$		335,60
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$		22,44

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 az N97 Irodaház esetében egyenlőre 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 jelenleg az aktuális bérlői igények felmérését, indokolt esetben a hatályos bérleti szerződések újratárgyalását végzi és ennek fényében alakítja ki az ingatlannal kapcsolatos hosszabb távú elképzeléseit, beleértve egy esetleges akár jelentősebb mértékű felújítás és újrapozicionálás lehetőségét is, a folyamatos jövedelemtermelő képesség (részleges) fenntartása mellett.

Az ingatlannal kapcsolatos hosszú távú befektetési stratégiát az Alapkezelő a fenti tárgyalások fényében, várhatóan 2020. év végéig fogja kialakítani. Amennyiben az Alapkezelő esetlegesen az épület teljes – vagy jelentős, de részleges – felújítása mellett dönt, a projekt engedélyezése és előkészítése, illetve finanszírozási háttérének megszervezése – adott esetben további befektetési jegyek értékesítése mellett – várhatóan 2021. első félévében lesz lebonyolítható.

Az Alapkezelő meggyőződése, hogy megfelelő aktív stratégia mentén történő hasznosítással az ingatlan jelentős értékkeremtési 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 az alap adósságszolgálati kötelezettségét fedezi és ezt meghaladóan stabil hozamot biztosít az alap befektetői számára.

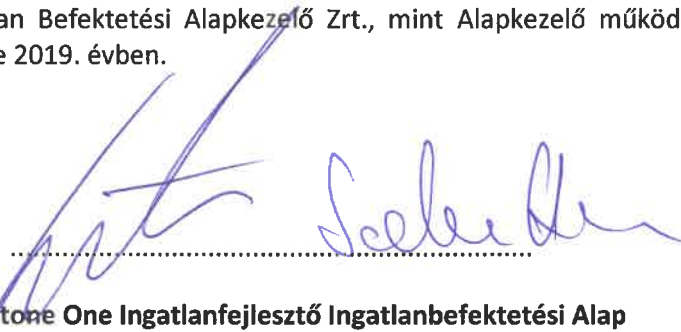
Az Alapot a kamatkörnyezet, illetve a devizaárfolyamok elmúlt időszaki alakulása nem érinti hátrányosan. Az Alap hitelei EUR alapú változó kamatozású hitelek, azok adósságszolgálati kötelezettsége érdemben nem változott az Alap számára kedvezőtlen módon. Az Alap a tulajdonában levő ingatlant döntően Euro alapon hasznosítja, így az épületből származó cash-flow biztosítja mind az adósságszolgálat, mind az Euro alapú befektetési jegyek hozamának természetes fedezetét.

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 2019. évben.

Budapest, 2020. április 06.



Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Képviseli: Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető