

Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Éves jelentése – 2020

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	623 146 911	1 706 644	92,98
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0	0,00
Banki egyenlegek	0	0,00	236 282 399	647 119	35,26
Egyéb eszközök	0	0,00	1 939 793	5 313	0,29
Összes eszköz	0	0,00	861 369 103	2 359 075	128,52
Kötelezettségek	0	0,00	191 160 967	523 542	28,52
Nettó eszközérték	0	0,00	670 208 136	1 835 533	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 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

Dátum	Nettó eszközérték Összesített EUR	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó
2020.01.06	1 319 234,24	97,720000
2020.01.13	1 318 600,98	97,670000
2020.01.20	1 328 381,24	98,400000
2020.01.27	1 355 930,48	100,440000
2020.02.03	1 355 246,87	100,390000
2020.02.10	1 353 121,74	100,230000
2020.02.17	1 356 841,74	100,510000
2020.02.24	1 356 196,29	100,460000
2020.03.02	1 355 426,96	100,400000
2020.03.09	1 353 127,61	100,230000
2020.03.16	1 352 443,87	100,180000
2020.03.23	1 352 027,08	100,150000
2020.03.30	1 356 854,95	100,510000
2020.04.06	1 356 281,31	100,470000
2020.04.14	1 353 390,53	100,250000
2020.04.20	1 352 317,62	100,170000
2020.04.27	1 356 769,08	100,500000
2020.05.04	1 356 431,44	100,480000
2020.05.11	1 354 356,50	100,322704
2020.05.18	1 358 742,62	100,647601
2020.05.25	1 358 078,38	100,598399
2020.06.02	1 356 010,74	100,445240
2020.06.08	1 355 426,04	100,401929
2020.06.15	1 363 300,01	100,985186
2020.06.22	1 362 630,55	100,935596
2020.06.29	1 360 388,44	100,769514
2020.07.06	1 358 268,09	100,612451
2020.07.13	1 362 598,18	100,933199
2020.07.20	1 362 145,53	100,899669
2020.07.27	1 361 406,09	100,844896
2020.08.03	1 359 966,58	100,738265
2020.08.10	1 359 285,86	100,687841
2020.08.17	1 363 332,91	100,987623
2020.08.24	1 361 846,73	100,877536
2020.08.31	1 361 152,40	100,826104
2020.09.07	1 359 721,29	100,720096
2020.09.14	1 364 802,80	101,096504
2020.09.21	1 363 775,79	101,020429
2020.09.28	1 362 151,26	100,900093
2020.10.05	1 359 684,56	100,717375
2020.10.12	1 365 377,38	101,139065
2020.10.19	1 363 784,93	101,021106
2020.10.26	1 363 228,64	100,979899
2020.11.02	1 362 360,62	100,915601
2020.11.09	1 361 464,14	100,849196
2020.11.16	1 375 735,21	101,906312
2020.11.23	1 379 743,60	102,203230
2020.11.30	1 377 317,42	102,023513
2020.12.07	1 376 356,78	101,952354
2020.12.14	1 374 096,95	101,784959
2020.12.21	1 381 156,73	102,307906
2020.12.28	1 381 730,23	102,350387
2020.12.31	1 381 715,74	102,349314

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.

2020-ban az év utolsó napja hétfő volt, ezért 2020/12/31 napjára készült nettó eszközérték számítás. A 2020. decemberében az Alap tulajdonában álló ingatlanra megkötött adásvételi szerződés mérlegkészítésig való realizálódása, lezárása és ebből fakadóan az eladott ingatlan értékesítési árának, mint piaci árának a számviteli beszámolóban való figyelembe vétele - többek között - szintén eltérést generált a 2020. évi beszámolóban lévő saját tőke és a letétkezelő által kimutatott NEÉ 2020.12.31-i záró értéke között. Részletesen levezetve a 2020. beszámoló Kiegészítő mellékletében.

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
2020.12.31	1 835 533	135,965402

IV. A befektetési alap összetétele

2019-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	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

2020. évi összetétel:

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	623 146 911	92,98	72,34
Követelések	1 939 793	0,29	0,23
Értékpapírok	0	0	0
Bankbetétek	236 282 399	35,26	27,43
Összesen:	861 369 103	128,52	100,00

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban**2019. évi adatok:**

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

Költségek	Összeg (Ft)
Rezsikg-ek (Fűtés, villamose	71 240
Könyvviteli szolgáltatás költsé	100 000
Ügyvédi szolgáltatások költsé	950 000
Könyvvizsgálat	300 000
Forgalmazási díj	30 000
Ingatlankezelési 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, szolgálat	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 ráfordítá	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

2020. évi adatok:

Bevételek	Összeg (Ft)
Iroda bérleti díj	16 143 060
Parkoló bérleti díj	3 316 462
Üzemeltetési díj	5 043 382
Tovább számlázott rezszi ktg	1 331 347
Közvetített szolgáltatás	46 120
Összesen:	25 880 371

Költségek	Összeg (Ft)
Rezszi ktg-ek (Fűtés, villamosenergia, víz)	1 686 613
Egyéb anyagköltségek	67 787
Könyvviteli szolgáltatás költségei	1 270 000
Ügyvédi szolgáltatások költségei	212 500
Könyvvizsgálat	500 000
Forgalmazási díj	270 000
Ingyatlankezelési díj	1 800 000
Értékbecslési díj	800 000
Alapkezelési díj	7 199 454
Letétkezelési díj	3 000 000
Vagyonvédelem	2 733 922
Karbantartás	1 067 236
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatás	1 450 419
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	121 820
Biztosítási díj	473 824
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	8 112 430
Összesen:	30 766 005

Egyéb ráfordítások	Összeg (Ft)
Különadó	247 000
Felügyeleti díj	170 000
Építményadó	1 448 550
Közvetített szolgáltatások értéke	53 892
Egyéb nem részletezett:	983
Összesen:	1 920 425

Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összeg (Ft)
Árfolyamvesztés	571 296
Összesen:	571 296

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban 2019-ben:

Ingatlan	HRSZ	Adó jellege	Ingatlanadó (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

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban 2020-ban:

Ingatlan megnevezése	HRSZ.	Adó jellege	Ingatlanadó (Ft)
Budapest, III. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/8	építményadó	355 200
Budapest, III. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/9	építményadó	612 350
Budapest, III. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/11	építményadó	481 000
Összesen:			1 448 550

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

Ingatlan	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 ingatlanok piaci értéke 2020.12.3-én:

Ingatlan megnevezése	HRSZ.	Terület (m2)	Piaci érték	Értéknöv. Beruházás
Budapest, III. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/8	192	107 348 220	0
Budapest, III. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/9	331	365 000 000	0
Budapest, III. Szépvölgyi út 41.	14868/25/A/11	260	150 798 690	0
Összesen:			623 146 910	0

Az alap 2019. és 2020. években hozamot nem fizetett.

Nettó jövedelem (ezer Ft)	
2019	-2087
2020	-37

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 és 2020.12.31-i nettó eszközértékeket tartalmazza:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2018.12.31	0,00	0,000000
2019.12.31	1 347 952,61	99,848342
2020.12.31	1 835 532,92	135,965402

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 sem 2019., sem 2020. években. A befektetési alap könyvvizsgálatra kötelezett.

VIII. Tőkeáttétel

Az Alap 2019.12.31. valamint 2020.12.31.-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 %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Idegen tőke}}$	443,96	350,60
Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	22,52	28,52
Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	22,21	28,24
Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	18,75	35,87
Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	74,47	72,34
Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	25,52	27,64



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 a beszámolóképzésig lezárult.

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 vételár alapján az Alap erre az ingatlanra is adás-vételi szerződést kötött.

A fenti két ingatlanügyletre vonatkozó tranzakcióból a 2021. üzleti évben jelentősebb eredményt realizál az Alap.

A 14868/25/A/8 hrsz 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.

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 eszköze fejlesztések oldalán és az országkockázat 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 2020. évben.

Budapest, 2021. április 09.



.....

Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Képviseli: Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető