

# Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

## Éves jelentése – 2021

### 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. Vagyongkimutatás

2021. 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	2 125 440 000	5 760 000,00	167,10
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0,00	0,00
Banki egyenlegek	0	0,00	174 214 174	472 125,13	13,70
Egyéb eszközök	0	0,00	10 626 474	28 798,03	0,84
Összes eszköz	0	0,00	2 310 280 648	6 260 923,16	181,63
Kötelezettségek	0	0,00	1 038 294 589	2 813 806,47	81,63
Nettó eszközérték	0	0,00	1 271 986 059	3 447 116,69	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 2021-ben:

Dátum	Nettó eszközérték (Összesített EUR)	Nettó eszközérték (Egyjegyre jutó EUR)
2021.01.04	2 094 106,38	261,763298
2021.01.11	2 089 669,93	261,208741
2021.01.18	2 080 419,07	260,052384
2021.01.25	2 039 654,77	254,956846
2021.02.01	2 070 864,59	258,858074
2021.02.08	2 080 665,24	260,083155
2021.02.15	2 122 533,01	265,316626
2021.02.22	2 105 215,30	263,151913
2021.03.01	2 129 598,98	266,199873
2021.03.08	2 151 805,21	268,975651
2021.03.16	2 203 115,04	275,389380
2021.03.22	2 197 124,77	274,640596
2021.03.29	2 161 954,29	270,244286
2021.04.06	2 149 784,07	268,723009
2021.04.12	2 107 197,17	263,399646
2021.04.19	2 182 298,39	272,787299
2021.04.26	2 193 312,88	274,164110
2021.05.03	2 171 723,17	271,465396
2021.05.10	2 142 151,34	267,768918
2021.05.17	2 550 974,45	318,871806
2021.05.25	2 514 028,83	314,253604
2021.05.31	2 537 410,00	317,176250
2021.06.07	2 499 758,31	312,469789
2021.06.14	2 485 945,44	310,743180
2021.06.21	2 567 012,58	320,876573
2021.06.28	2 548 886,06	318,610758
2021.07.05	2 548 922,02	318,615253
2021.07.12	2 562 990,53	320,373816
2021.07.19	2 663 499,34	332,937418
2021.07.26	2 560 440,20	320,055025
2021.08.02	2 569 036,68	321,129585
2021.08.09	2 535 269,47	316,908684
2021.08.16	2 508 917,26	313,614658
2021.08.23	2 491 117,88	311,389735
2021.08.30	2 525 911,56	315,738945
2021.09.06	2 516 665,96	314,583245
2021.09.13	2 495 292,53	311,911566
2021.09.20	2 580 576,96	322,572120

2021.09.27	2 607 657,93	325,957241
2021.10.04	2 593 245,59	324,155699
2021.10.11	2 612 981,40	326,622675
2021.10.18	2 604 789,89	325,598736
2021.10.25	2 675 838,55	334,479819
2021.11.02	2 642 572,12	330,321515
2021.11.08	2 626 314,26	328,289283
2021.11.15	3 533 658,21	441,707276
2021.11.22	3 588 097,58	448,512198
2021.11.29	3 574 640,22	446,830028
2021.12.06	3 529 356,47	441,169559
2021.12.13	3 537 258,87	442,157359
2021.12.20	3 598 288,52	449,786065
2021.12.27	3 623 229,62	452,903703
2021.12.31	3 606 140,77	450,767596

2021-ben a kezelési szabályzat szerinti utolsó nettó eszközérték számítás 2021.12.31. 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 eszközérték 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 éves beszámoló szerinti év végi nettó eszközérték, azaz a 2021.12.31-i saját tőke mérlegértéke:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2021.12.31	3 447 116,69	430,889586

#### IV. A befektetési alap összetétele 2021-ben

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	2 125 440 000	167,10	92,00
Követelések	10 626 470	0,84	0,46
Értékpapírok	0	0	0
Bankbetétek	174 214 174	13,70	7,54
<b>Összesen:</b>	<b>2 310 280 644</b>	<b>181,63</b>	<b>100,00</b>

## Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban 2021-ben

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

Ingatlan megnevezése	HRSZ.	Adó jellege	Ingatlanadó (Ft)
1120 Budapest, Németvölgyi út	8584/4	építményadó	8 063 540
<b>Összesen:</b>			<b>8 063 540</b>

Az Alap egy ingatlannal rendelkezett a tárgyévben. Az ingatlan címe 1120 Budapest, Németvölgyi út 97. (hrsz. 8584/4). Az ingatlan 4.178 m<sup>2</sup>, amelyet bérbeadás útján hasznosít az alap.

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

Ingatlan megnevezése	Piaci érték (eFt)
1120 Budapest, Németvölgyi út 97	2 125 440
<b>Összesen:</b>	<b>2 125 440</b>

**V. A befektetési alap eszközeinek alakulása 2021-ben a számviteli (éves) beszámoló alapján**

<b>Bevételek</b>	<b>Összeg (Ft)</b>
Iroda bérleti díj	140 837 423
Parkoló bérleti díj	17 327 134
Üzemeltetési díj	67 377 469
Raktár és egyéb terület bérleti díj	5 221 757
Tovább számlázott rezsik	5 453 631
Tovább számlázott szolgáltatások, költségek	1 434 998
Egyéb bevételek	1 607 897
Egyéb kamatok	4 261
Árfolyam nyereség	3 275 165
<b>Összesen:</b>	<b>242 539 735</b>
<b>Költségek</b>	<b>Összeg (Ft)</b>
Rezsik (Fűtés, villamosenergia, víz)	19 522 902
Egyéb szállítás-akadály, raktározás költségei	2 000 800
Irodaház karbantartás	11 163 029
Telefon, fax k	192 057
Internet költség	144 630
Könyvviteli szolgáltatás költségei	1 286 000
Ügyvédi szolgáltatások költségei	1 485 000
Könyvvizsgálat	800 000
Szoftver	19 635
Értékbecslés	720 000
Letétkezelési díj	3 000 000
Alapkezelési díj	13 573 140
Forgalmazási díj	450 000
Ingatlankezelési, üzemeltetési díj	67 217 166
Csatorna, fűtés díj	87 402
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatások	37 996
Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	0
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	789 212
Biztosítási díj	915 510
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	24 069 269
<b>Összesen:</b>	<b>147 473 748</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>Összeg (Ft)</b>
Bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamatok, kártérítések	131 162
Különadó	454 000
Építményadó	8 063 540
MNB felügyeleti díj	319 000
Kerekítés	112
Egyéb különféle ráfordítások	57
<b>Összesen:</b>	<b>8 967 871</b>
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>Összeg (Ft)</b>
Hitel kamata Sberbank	24 344 446
Árfolyam veszteség	1 886 459
Egyéb	4
<b>Összesen:</b>	<b>26 230 909</b>

h  
o

Részletezés	Összeg (Ft)
Ingyenértékesítés nyeresége	0
Fedezeti ügyletek nyeresége vagy	0
Kártérítés, bánatpénz címen befolyó, illetve kifizetett összeg	0
A befektetési jegyek forgalmazás kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Ingyenüzemeltetési költségek	69 554 653
Ingyen-közmű költségek	19 522 902
Ingyen karbantartási költségek	11 163 029
Ingyenbiztosítási költségek	915 510
Ingyenadókat	8 063 540
Ingyen-értékbecsélni költségek	720 000
Ingyenügynöki jutalékok	0
Jogi költségek	1 485 000
Bankköltségek	789 212
Kamatköltség	24 344 446

A 2021-es év vonatkozásában az üzemeltetési költség és bevétel a következőképpen alakult:

Tényleges 2021. évi üzemeltetési díj bevétel	69 819 698
2021. évi üzemeltetési költség elszámolás során figyelembe vett költség	-91 681 211
2021. évi üzemeltetési költség elszámoló számla	12 145 799
Veszteség	-9 715 714

A fentiekben bemutatott üzemeltetési költség elszámolás – a szakmai szokványoknak megfelelően – várhatóan 2022. második negyedéve során zárul le teljeskörűen, így az elszámolás eredményét az Alap 2021. évi éves beszámolója még nem tartalmazza teljeskörűen. Az Alap 2021. évi éves beszámolója magában foglalja a (i) 2021. év során felmerült költségeket, (ii) a 2021. év során beszédett üzemeltetési díj bevételeket. Ezen két tétel egyenlege tartalmazza (i) az Alap által viselendő üzemeltetési veszteséget, mely elsősorban az üres, nem bérbeadott területekre eső üzemeltetési költségek arányos részéből, illetve kisebb mértékben a felmerült, de bérlők irányába nem elszámolható költségekből áll, valamint (ii) az üzemeltetési költségek üzemeltetési díjelőlegeket meghaladó azon hányadát, melyet az Alap a bérleti szerződések alapján az éves üzemeltetési költség elszámolás során a bérlőkkel szemben érvényesíthet. Ezen utóbbi, várhatóan – a bérlői üzemeltetési díj elszámolás egyeztetésektől függően véglegesítendő – mintegy 12mFt nagyságrendű összeg az Alap 2022. évi vagyonát fogja növelni.

## **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:

<b>Dátum</b>	<b>Nettó eszközérték Összesített (EUR)</b>
2019.12.31	916 358,88
2020.12.31	2 044 989,09
2021.12.31	3 447 116,70

Az Alap nettó eszközértékének – azaz az Alap nettó vagyonának – növekedése elsődlegesen az Alap által tulajdonolt befektetési ingatlan értéknövekedésének tudható be, köszönhetően az Alapkezelő által kialakított és megvalósított befektetési stratégiának. Az alap vagyonát kisebb mértékben növeli a befektetés bérleti díj hozama – melyet az ingatlan műszaki állapotának javítása érdekében megvalósított beruházások csökkentenek – valamint az ingatlan értéke és az Alap finanszírozása szempontjából kedvező devizaárfolyam elmozdulás.

## **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 követelés-kötelezettsége nem volt 2021. évben. A befektetési alap könyvvizsgálatra kötelezett.

## **VIII. Tőkeáttétel**

Az Alap derivatív pozíciót nem nyitott 2021. évben, ebből származó tőkeáttétel nem keletkezett.

Az Alap hitelállománya 2020.12.31-én 983.104 eFt, 2021. 12.31-én pedig 922.885 eFt. Az idegen források aránya ennek alapján a 2021. évi záró állományban jelentős.

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke	69,19	122,51
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	144,52	81,63
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	141,04	78,22
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	40,90	55,06
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	88,99	92,00
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	11,01	7,99

Az Alap 2020. folyamán a korábbi Euro alapú finanszírozását hosszú távú, fix kamatozású, Forint alapú finanszírozásra váltotta, melynek esedékes adósságszolgálatainak rendben eleget tett. A folyamatos törlesztésnek a HUF/EUR devizaárfolyam Alap számára kedvező változásának és az Alap eszközei értéknovekedésének köszönhetően az Alap eladósodottsága folyamatos csökkenő tendenciát mutat.

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

Az Alap befektetési politikájában 2021. folyamán érdemi változás nem következett be. Az Alapkezelő egyrészt folytatta a korábbiakban meghatározott befektetési stratégia megvalósítását, melynek célja az N97 irodaház műszaki állapotának folyamatos emelése, a bérleti díj termelőképesség folyamatos javítása és az épület bérbeadottságának javítása. Ennek keretében 2021. folyamán több bérleti szerződés újra tárgyalásra is sor került, melyek mind az ingatlan jövedelemtermelő képességét, mind a fajlagos bérleti díj szintet javították. 2021. második felében az Alapkezelő csökkentette az ingatlan bérbeadására vonatkozó erőfeszítéseit, mivel olyan értékesítési tárgyalásokat folytatott melynek sikere esetén az ingatlan új tulajdonosa az irodaházat jelentős hányadban saját célra hasznosította volna. Tekintettel arra hogy az értékesítési tárgyalások az Alapkezelő jelenlegi tudása szerint nem lesznek eredményesen lezárhatóak, így 2022. folyamán az Alapkezelő az N97 irodaház bérleti díj hozamának maximalizálását tekinti elsődleges prioritásnak.


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 2021. évben.

**Budapest, 2022. április 21.**



**Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

Képviseli: Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető

