



Forestay Diákhotel I. Ingatlanalap „A” sorozat

Negyedéves portfolió jelentés 2023 Q2

AZ ALAP ESZKÖZEINEK BEMUTATÁSA

A Forestay Diákhotel I. Ingatlanalapban található egy teljes mértékben bérbeadott, hosszú távú üzemeltetési és bérleti szerződésekkel rendelkező cash-flow termelő ingatlan, melynek bérlői egy modern, magán kollégium (Dean's College Hotel) és számos kereskedelmi egység (pl. Spar). Fenti ingatlanon túlmenően az Alap tulajdonában található egy 1 188 m² területű VII. kerületi fejlesztési telek is diákszallás építésére érvényes engedéllyel, illetve szabad pénzeszközök és befektetési jegyek. Az Alap így minimális kockázat mellett fixen kalkulálható hozamot biztosít a befektetők részére.

AZ ALAP BEFEKTETÉSI JEGYEI - „A” SOROZAT

„A” sorozat	2023.06.30.
Befektetési jegy devizaneme	Euró
Kibocsátott darabszám	21.887 db
Sorozat nettó eszközértéke	25.007.867,33 €
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1.142,59 €
Alap fajtája	Közvetlen ingatlanokba fektető alap
Alap típusa	Zártkörű, zártvégű, határozott idejű
Lejárat	2025.09.30.
ISIN kód	HU0000723416
Alapkezelő neve	Forestay Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve	UniCredit Bank Zrt.

AZ INGATLAN TELJESÍTMÉNYE

A diákszallások iránti magas külföldi hallgatói keresletnek köszönhetően az üzemeltető 2023 márciusában 2021 márciusához képest közel 33%-os, 2022 márciusához képest pedig 13%-os nettó bérleti díj emelést tudott érvényesíteni (EUR alapon) a kollégiumi kontingensre vetítve, mely meghaladja az emelkedő munkaerő és energia díjakat. 2023. 1. negyedévre a diákszallás kihasználtsága 84%-os volt, melyet egyszeri tételek befolyásoltak (januári korai kiköltözések és csoportok későbbi érkezése), melynek szabályozása a későbbiekben megtörténik.

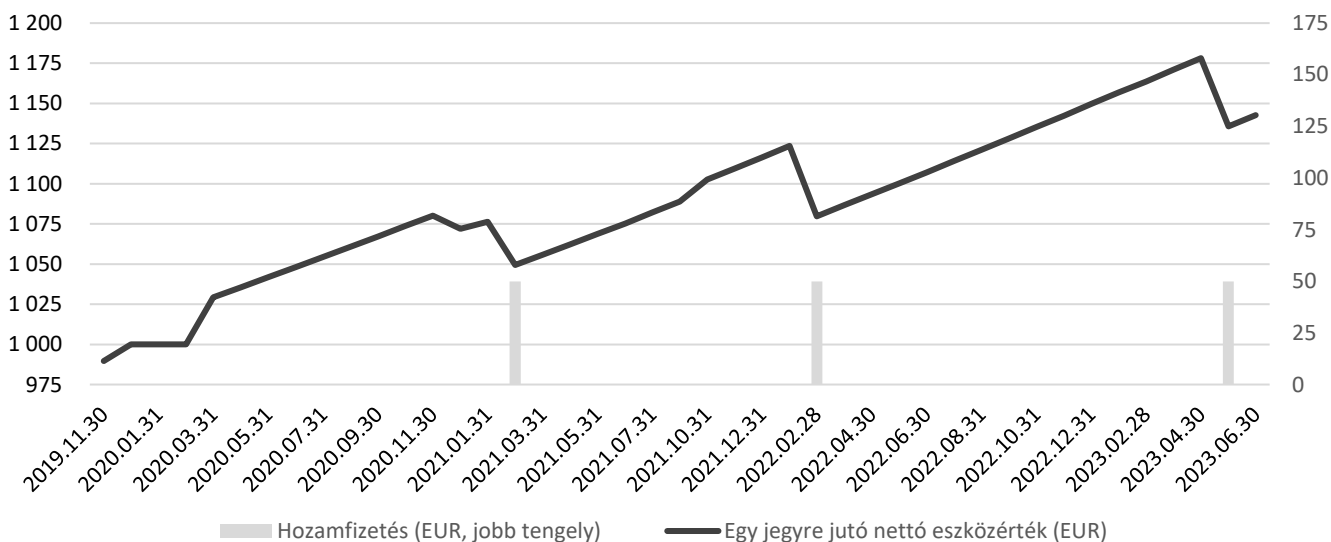
Az első negyedéves hotel kihasználtság jellemzően az éves átlag alatti, az erős ünnepi szezon, karácsonyi vásárok után egész Budapesten alacsonyabb a szállodai foglaltság, így a hotel 67%-os kihasználtsággal üzemelt a 2022-es napi átlagár jelentős (20%+) emelkedése mellett. A szálláshely szolgáltatás színvonalát a vendégek kifejezetten pozitívan értékelték, amelyet a Booking.com 8,6-s ratingje is jól mutat, mely 0,1 pontos emelkedés 2022-höz képest. Az előfoglalások alapján az év hátralévő részében dinamikus emelkedésre számíthatunk mind a nyári szállodai, mind pedig az őszi diákfoglalásokban.

2023 július elején a kollégiumi szobák 60%-a került bérbeadásra 2023 szeptemberi beköltözésre, a 2022 szeptemberi árhoz képest ~15%-os áremeléssel.

Az ingatlan többi bérleménye 100%-ban van kihasználva.



AZ „A” SOROZAT TELJESÍTMÉNYE



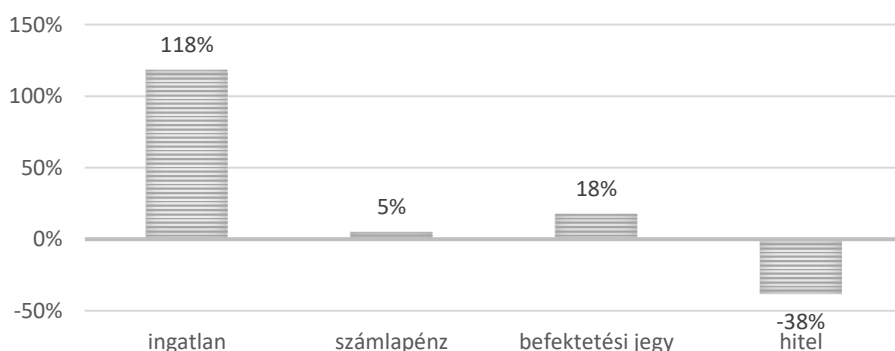
MEGVALÓSULT ÉS TERVEZETT FEJLESZTÉSEK

Kihívást elsődlegesen az **energia költségek és humán költségek menedzselése** okoz. A **távhő ára** továbbra is négyszerese a 2021-es díjaknak. A fűtés AC-vel, a melegvíz továbbra is távhővel üzemel, melynek **kiváltása hőszivattyúval folyamatban van**. Az épület energiaigényének ellátására az Alap 2024. végéig rendelkezik határozott idejű villamosenergia-értékesítési egyedi szerződéssel, mely a jelenlegi piaci ár felett van, de nincs a szerződésben átvételi kötelezettség, így az elektromos költség csökkentésében jelentős tér mutatkozik 2023 Q4-re és a 2024-es évre. A tetőre telepítendő **napelemes rendszer kiépítése** 2023 Q2-ben megkezdődött, mellyel a 2022-es elektromos áram fogyasztás ~15%-át kitevő megtakarítás érhető el a várakozásaink szerint. Több működés optimalizálási lehetőséget vizsgálunk, de így is duplája az energetikai költségünk a 2022-es időszakhoz képest, melyhez várhatóan csak 2024-ben tudunk visszatérni. Mindezen energetikai fejlesztéseknek köszönhetően az **épület energetikai besorolása CC-ről BB-re változik**. Az **épület energetikai költségeinek emelkedését azonban meghaladja a bevétel növekedés mértéke**.

A főbélró a humán erő költségeket a nyári időszakra ideiglenes munkával, 2023 Q4-től pedig **self-check-in rendszer felállításával mérsékli**.

2023 tavaszán megkezdtük a lobbó átalakítását a kívánt színvonalra, mely befejezése ősszel várható, ez további megkülönböztetést ad az épületnek a versenytársakhoz képest.

A NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK FŐBB ÖSSZETEVŐI





Aktuális piaci helyzet

DIÁKOK ÉS A LAKÁSBÉRLETI PIAC

A 2021-es, illetve 2022-es év során tapasztalt erős lakáspiaci kereslet emelkedés 2023-ban lelassult a kamatemelkedések, az infláció és a háború hatásai miatt.

Az MNB által 2023. májusában publikált Lakáspiaci jelentés azt mutatja, hogy Budapesten a harmadik negyedévben még 2,0 százalékos emelkedés volt tapasztalható az előző negyedévhez képest, amit a negyedik negyedévben csak egy kismértékű, 1,1 százalékos árcsökkenés követett.

Az átlagos lakásbérleti díjak a fővárosban és országosan is emelkedtek 2023. folyamán a KSH-Ingatlan.com lakbérindex szerint, a 2023. májusi bérleti díjak országosan 15,6%-kal, Budapesten 16,5%-kal haladták meg a 2022. májusi értéket. 2022. decemberéhez viszonyítva pedig országosan 7%, míg Budapesten 6,8%-kal emelkedtek a lakbérek.

Budapesten a felsőoktatásban tanuló körülbelül 150 ezer hallgató részére jelenleg csupán hozzávetőlegesen 17 ezer állami férőhely áll rendelkezésre, azaz a hallgatók 11%-a számára érhető el állami kollégiumban lakhatás. Kollégiumi szálláshelyet elsősorban a szociálisan rászoruló diákok egy szűkebb rétegének biztosítanak az egyetemek. Azok a diákok, akik az egyetemi kollégiumi helyekhez nem jutnak hozzá, a szintén zsúfolt budapesti bérlakáspiacon kényszerülnek a lakhatásukat biztosítani. Viszonylag kevés, körülbelül 2000 ágy lehet a piaci kollégiumok által biztosított kapacitás nagysága.

A Dean's College Hotel szempontjából kiemelkedően fontos, Magyarországon tanuló nemzetközi diákok száma 2020-ban országos szinten elérte a 33 ezret, majd egy 2021-es csekély 2%-os visszaesés után 2022 során tovább növekedett, több mint 7%-kal és megközelítette a 35 ezret, mellyel meghaladta a Covid előtti szinteket.

SZÁLLODAPIAC

Közép-Európa valamennyi fővárosában javult a szállodák teljesítménye, szobaár tekintetében elérték a 2019-es szintet. 2022-ben a régiós fővárosok szállodáinak szobafoglaltsága 53–72 százalék között alakult, ami 0–20 százalékpontos elmaradás a 2019-es adatokhoz képest. Az átlagos bruttó szobaár tekintetében a budapesti szállodák legdrágábbak a régióban 106 eurós szinttel, amely 17 százalékkal meghaladja a régiós átlagot.

A szállodák külföldi vendégéjszakáinak száma több mint duplájára emelkedett éves összevetésben, azonban még harmadával elmarad a 2019-es szinttől. 2022-ben a hazai kereskedelmi szálláshelyeken összesen 10,3 millió vendég 26,2 millió vendégéjszakát töltött el, a vendégek száma 58, a vendégéjszakáké 45 százalékkal emelkedett az előző év azonos időszakához képest.

A vendégéjszakák számának növekedésével párhuzamosan 2022-ben a hazai szállodák bevétele 72 százalékkal haladta meg a – járványügyi korlátozásokkal még érintett – 2021. évi bevételt.

A budapesti szálloda piacon elsősorban a jó ár-érték arányú közép-kategóriás szálláshelyek iránt nőtt meg a kereslet.