

# **Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**

**PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

**Féléves jelentés**

**2021.06.30**

*Handwritten signature*

## **Általános adatok**

### **Befektetési Alap megnevezése**

**PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

### **Típusa**

Az Alap a MNB H-KE-III-213/2020. számú, 2020. május 6. napján kelt határozata alapján, nyíltvégű, határozatlan futamidejű, ingatlanforgalmazó befektetési alapként került nyilvántartásba vételre 1211-17 lajstromozási számon. Az alap működési formája: nyilvános.

### **Az Alap futamideje**

Az alap futamideje határozatlan.

### **Alapkezelő**

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

### **Forgalmazó**

Concorde Értékpapír Zrt.

### **Letétkezelő**

K&H Bank Zrt.

### **Könyvvizsgáló**

A társaság cégneve: Kódex-Kontroll Kft. MKVK nyilvántartási száma: 000884

Cím: 1112 Budapest, Oltvány utca 51.

Személyében felelős könyvvizsgáló neve: Páli Gábor László (reg. szám: MKVK 004023)

Cím: 1112 Budapest, Oltvány utca 51.

### **Ingatlanértékelő**

Grant Thornton Valuation Kft.

VAGYONKIMUTATÁS, ALAP ÖSSZETÉTELE

Megnevezés/A befektetési alap összetétele	Db	Földrajzi elhelyezkedés	2021.01.01	Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%)	2021.06.30	Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%)
			Nyitó Eszközérték EUR		Záró Eszközérték EUR	
<b>ÖSSZES ESZKÖZ</b>			4 014 045,88	100,00%	4 730 505,74	117,18%
Átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök, ezen belül			2 108 077,56	52,94%	3 177 665,62	79,79%
Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy	380 000		1 004 740,39	25,23%	1 210 720,88	30,40%
Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy	1 078 000		1 103 337,17	27,71%	1 966 944,74	49,39%
Banki egyenlegek, betét, deviza			1 252 535,70	31,45%	861 153,31	21,62%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok;						
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok;						
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok						
Egyéb átruházható értékpapírok						
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok						
Kollektív befektetési értékpapírok						
Egyéb eszközök, ezen belül						
Ingatlanok			651 000	16,35%	665 000	16,70%
Telek						
Iroda ingatlan		Budapest, hrsz. 10342/8	651 000	16,35%	665 000	16,70%
Kereskedelmi ingatlan						
Logisztikai ingatlan						
Lakóingatlan						
Ipari ingatlan						
Vegyes hasznosítású ingatlan						
Fejlesztés alatt álló ingatlan						
Egyéb ingatlan						
Ingatlanársasági részesedés						
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok						
Ingóságok, amelyek az ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek, vagy azt elősegítik						
Származtatott eszközök (kamatlábra és devizára kötött határidős, opciós és swap ügyletek)						
<b>EGYÉB KÖVETELÉSEK</b>			2 432,62	0,06%	26 686,81	0,67%
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			-31 728,79	-0,80%	-64 092,97	-1,61%
Nettó kockázati kitettség (tőkeáttétel), hitelek						
Egyéb kötelezettség			-31 728,79	-0,80%	-64 092,97	-1,61%
<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>			<b>3 982 317,09</b>		<b>4 666 412,77</b>	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	3 300 000		3 300 000		3 300 000	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték			1,206763		1,414064	

J  
/

## Ingyatlan portfólió bemutatása

HRSZ 10342/8	EUR	HUF	HUF Összesen	%	m2	hónap	db
Bruttó terület					1 038		
Nettó bérbeadható terület					998		
Bérbeadottság				100%			
Nettó bérleti díj	21 562	6 497 000	14 257 000				
Ingyatlan nettó eszközértéke/nyitó	651 000	237 699 630					
Ingyatlan nettó eszközértéke/záró	665 000	234 013 500					
Ingyatlanjövedelmezőség				12,18%			
Fajlagos bérleti díj bevétel HUF/m2			14 286				
Fajlagos ingatlanérték HUF/m2			225 447				
Ingyatlan piaci értékének %-os változása				2,15%			
Ingyatlan aránya a Nettó eszközértéken belül/nyitó				16,35%			
Ingyatlan aránya a Nettó eszközértéken belül/záró				14,25%			
Bérleti szerződések átlagos futamideje						6,8	
Bérlők száma							3
Bérleti szerződések biztosítéki szintje						3	
Tőkeáttétel	0	0	0				

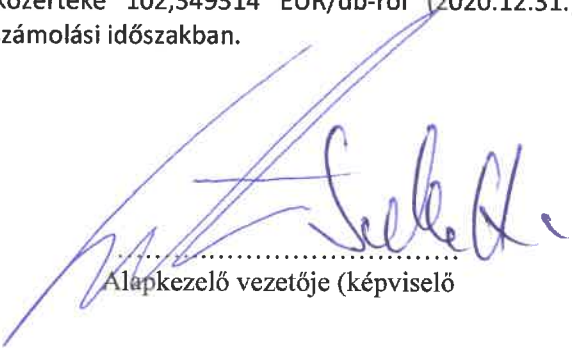
2021. első félévét a 2020. évi piaci folyamatok folytatódása jellemezte mind a lakás- mind az irodapiacra. A lakópiaci árszínvonal – ugyan a korábbinál mérsékeltebben – nominálisan tovább emelkedett és általánosságban a kereslet – részben az állami ösztönzők kiterjesztésének köszönhetően – élénk marad. A piac átlagos teljesítménye mellett az egyes részpiacok között – de elsősorban a Budapest – vidék összehasonlásban – jelentős különbségeket mutatott, az agglomerációban illetve a vidéki nagyvárosok jelentős részében a drágulás lényegesen meghaladta a fővárosi átlagot. Az irodapiacra a pandémia kereslet korlátozó hatásai és a fejlesztési aktivitás miatt piacra kerülő új állomány összességében továbbra is élénk, de törekeny képet mutat – a tranzakciókra jellemző az időbeli elhúzódnás, illetve a bérlők jelentős része esetében a növekvő terület igények helyett a stabil, esetleg csökkenő volumen igények figyelhetők meg. Mindeközben a fejlesztési költségek emelkedése a bérleti díjak emelkedése irányába mutat, így elmondható, hogy megfelelő minőségű, méretű és árazású területek megtalálása bérlői oldalon sem könnyű. Így a piac jelenlegi állapota talán leginkább részleges strukturális egyensúlytalansággal jellemezhető. A piac leginkább élénk szegmense továbbra is a logisztikai ingatlanok részpiaca, ahol a növekvő kereslettel a kínálat bővülése rövid távon nem tud lépést tartani, így továbbra is a bérleti díjak emelkedésével találkozhatunk. A következő időszak piaci folyamatait várhatóan az emelkedő fejlesztési költségek miatti bérleti díj nyomás, illetve az általános árszínvonal-növekedés, de különösen az energiahordozók árának növekedése miatti üzemeltetési költség növekedés fogja meghatározni.

Az alap célja elsősorban az abszolút hozam elérése és maximalizálása, így olyan közvetett- és közvetlen ingatlanpiaci befektetési lehetőséget keres és tart portfóliójában, melyek támogatják ezen stratégia elérését. 2020. folyamán az Alap jelentős részesedést szerzett két, a Primestone Alpha Ingatlanbefektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapon, a Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (Primestone One Alap) és a Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (Primestone Two Alap). Mindkét alap esetében igaz, hogy alapvetően abszolút hozam célkitűzés mellett olyan befektetéseket kívánnak megvalósítani, melyek hozama a kockázatmentes hozamot jelentős mértékben meghaladja az alapkezelő és ingatlankezelő aktív menedzsment tevékenységének köszönhetően.

A Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2020. folyamán folytatta a 2019-ben megvásárolt N97 Irodaház újra-bérbeadási, illetve újrapozicionálási projektjének megvalósítását. A bérleti mix, illetve a bérleti szerződéses struktúra felülvizsgálata 2021. folyamán folytatódott, illetve ezzel párhuzamosan az új bérleti tranzakcióhoz kapcsolódóan az épület bérleményi területei is jelentős műszaki megújuláson esnek át. A jelentés készítésekor folyamatban levő bérlemény kiépítések lezárultával a teljes épület jelentős hányadán befejeződik a bérleményi területek átfogó műszaki- és esztétikai fel- és megújítása, mely az épület általános bérleti díj színvonalán is tükröződik. A projekt jelenlegi cash-flow-ja képest a kapcsolódó adósságszolgálat finanszírozására, az ezt meghaladó bérleti díjtömeget pedig az Alapkezelő döntően a projekt műszaki színvonalának emelésére fordítja- illetve fordította. Az Alapkezelő eddigi tevékenységének köszönhetően a projekt értéke a tartási időszakban látható mértékben emelkedett; az Alapkezelő célja ezen stratégia szellemében a további bérterületek műszaki színvonalának és bérleti díj termelő képességének emelése akár a meglévő bérleti szerződések felülvizsgálatával, akár új bérleti szerződések kötésével. a Primestone One Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke 265,782956 EUR/db-ról (2020.12.31.) 318,610758 EUR/db-ra (2021.06.30.) emelkedett a beszámolási időszakban.

A Primestone Two Alap 2019. Q4 folyamán vásárolta meg a tulajdonában álló 1037 Budapest, Szépvölgyi út 41. szám alatt található három, iroda főfunkciójú ingatlant (14868/25/A/9, 14868/25/A/8 és 14868/25/A/11), melyekből a 14868/25/A/9 és a 14868/25/A/11 hrsz ingatlanok 2020 folyamán értékesítésre került. Az érintett tranzakciók a 2021. üzleti év folyamán zárultak, melynek köszönhetően a Primestone Two Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke 102,349314 EUR/db-ról (2020.12.31.) 145,699610 EUR/db-ra (2021.06.30.) emelkedett a beszámolási időszakban.

Budapest, 2021.08.24



Alapkezelő vezetője (képviselő)