

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Féléves jelentés

2022.06.30



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 | 2022.01.01 | Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%) | 2022.06.30 | Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%) |
| | | | Nyitó Eszközérték EUR | | Záró Eszközérték EUR | |
| ÖSSZES ESZKÖZ | | | 5 233 501,00 | 100,67% | 5 849 047,36 | 106,32% |
| Átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök, ezen belül | | | 3 677 057,51 | 70,73% | 4 917 936,77 | 89,39% |
| Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy | 380 000 | | 1 721 034,07 | 33,10% | 1 841 496,25 | 33,47% |
| Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy | 1 350 000 | | 1 956 023,44 | 37,62% | 1 929 824,31 | 35,08% |
| Adventum TRIUM befektetési jegy | 522 459 | | 0,00 | 0,00% | 1 146 616,21 | 20,84% |
| Banki egyenlegek, betét, deviza | | | 851 417,11 | 16,38% | 173 552,54 | 3,15% |
| 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 | | | 693 000 | 13,33% | 740 000 | 13,45% |
| Telek | | | | | | |
| Iroda ingatlan | | Budapest, hrsz. 10342/8 | 693 000 | 13,33% | 740 000 | 13,45% |
| 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 rendeltetés szerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek, vagy azt elősegítik | | | | | | |
| Származtatott eszközök (kamatlábra és devizára kötött határidős, opciós és swap ügyletek) | | | | | | |
| EGYÉB KÖVETELÉSEK | | | 12 026,38 | 0,23% | 17 558,05 | 0,32% |
| KÖTELEZETTSÉGEK | | | -34 738,64 | -0,67% | -347 617,08 | -6,32% |
| Nettó kockázati kitettség (tőkeáttétel), hitelek | | | | | -301 541,33 | -5,48% |
| Egyéb kötelezettség | | | -34 738,64 | -0,67% | -46 075,75 | -0,84% |
| NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK | | | 5 198 762,36 | 100,00% | 5 501 430,28 | 100,00% |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma | 3 300 000 | | 3 300 000 | | 3 300 000 | |
| Egy jegyre jutó nettó eszközérték | | | 1,575383 | | 1,667100 | |

Handwritten signature or initials in blue ink.

Ingtalan portfólió bemutatása

| HRSZ 10342/8 | EUR | HUF | HUF Összesen | % | m2 | hónap | db |
|---|---------|-------------|--------------|--------|-------|-------|----|
| Bruttó terület | | | | | 1 038 | | |
| Nettó bérbeadható terület | | | | | 996 | | |
| Bérbeadottság | | | | 100% | | | |
| Nettó bérleti díj | 22 151 | 6 272 131 | 14 542 498 | | | | |
| Ingtalan nettó eszközértéke/nyitó | 693 000 | 255 717 000 | | | | | |
| Ingtalan nettó eszközértéke/záró | 740 000 | 293 595 000 | | | | | |
| Ingtalanjövödelmezőség | | | | 9,91% | | | |
| Fajlagos bérleti díj bevétel HUF/m2 | | | 14 601 | | | | |
| Fajlagos ingatlanérték HUF/m2 | | | 282 847 | | | | |
| Ingtalan piaci értékének %-os változása | | | | 6,78% | | | |
| Ingtalan aránya a Nettó eszközértéken belül/nyitó | | | | 13,33% | | | |
| Ingtalan aránya a Nettó eszközértéken belül/záró | | | | 13,45% | | | |
| Bérleti szerződések átlagos futamideje | | | | | | 1,49 | |
| Bérlők száma | | | | | | | 3 |
| Bérleti szerződések biztosítéki szintje | | | | | | 3 | |
| Tőkeáttétel | 0 | 0 | 0 | | | | |

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.

2022. márciusában az Alap részesedést szerzett az Adventum TRIUM Zártkörű Ingatlan Befektetési Alapban. 2022.06.30-ára vonatkozóan az egy jegyre jutó nettó eszközértéke 2.194653 EUR/db.

Az Alap 2022-ben folytatta a bérbeadási tevékenységét az értékteremtési folyamat előrehaladásához igazodva. Az Alapkezelő által megkötendő új – vagy újra tárgyalt – bérleti szerződések jelentős mértékű belső bérlemény kialakítási – és felújítási munkát vonnak maguk után, esettől függően a bérlő- vagy bérbeadó finanszírozásában; ezen megállapodások igazodnak az Alapkezelő azon törekvéséhez, hogy az értékteremtési stratégia részeként ingatlan általános műszaki színvonalát emelje.

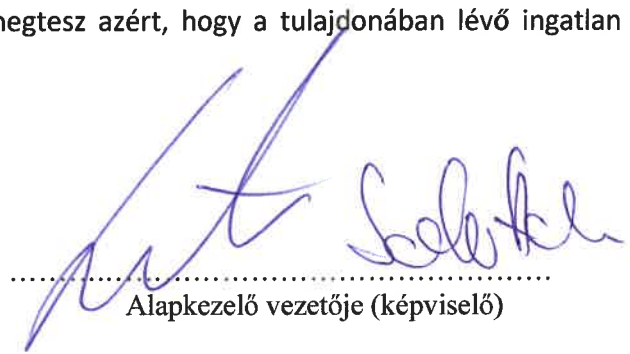
A Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2022-ben is célul tűzte ki a 2019-ben megvásárolt N97 Irodaház teljeskörű újra-bérbeadását, melynek megfelelően jelenleg is folytat egyeztetéseket a területek bérbeadására. A Primestone One Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke 450,767596 EUR/db-ról (2021.12.31.) 484,604276 EUR/db-ra (2022.06.30.) 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. A megtartott ingatlan bérbeadásán intenzíven dolgozik az Alap.

Primestone Two Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke 144,656843 EUR/db-ról (2021.12.31.) 142,949949 EUR/db-ra (2022.06.30.) változott a beszámolási időszakban.

A Primestone Eagle Alap 2022-ben is mindent megtesz azért, hogy a tulajdonában lévő ingatlan teljes bérbeadottságnak örvendjen.

Budapest, 2022. július 22.



.....
Alapkezelő vezetője (képviselő)

