

Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Üzleti jelentése - 2020

A Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap nyilvános, nyílt végű, ingatlanforgalmazó befektetési alap. Az Alap nyilvántartásba vételének időpontja 2020. május 6., a nyilvántartásba vételt elrendelő MNB határozat száma: H-KE-III-213/2020., az Alap lajstromszáma 1211-17. Az Alap fajtája nyílt végű. Az Alap működési formája (nyilvános) a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági), futamideje határozatlan. Az Alap egy befektetési jegy sorozatot bocsátott ki (ISIN azonosító: HU0000725114). Kibocsátásra került 3.300.000 db, 1 EURO névértékű befektetési jegy, amelyek dematerializált értékpapírként kerültek előállításra. A mérleg fordulónapján a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 3.300.000 db. A Befektetési jegyek megszerzésének feltétele, hogy a Befektető az Alap Letétkezelőjének anyabankjánál értékpapírszámlával rendelkezzen. Mivel az Alap hozamot a Kezelési Szabályzatban foglalt feltételek mellett fizethet a jövőben, 2020-ban hozamfizetésre nem került sor.

Az Alapot a Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kezeli, amely a működési engedélyét a Magyar Nemzeti Bank 2019. február 19-én kelt H-EN-III-68/2019. számú határozata alapján szerezte meg.

Az Alapkezelő a tárgyévben a 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5.em. alatti épületben levő székhelyen működött. Az Alap telephellyel nem rendelkezik.

Az Alap könyveiben a nettó eszközérték 2020.12.31-én: 4.313.490,42 EUR (a számviteli beszámoló alapján), az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 1,307118 EUR volt. Az Alap tárgyévben 3.108 e. Ft tárgyévi eredményt (nyereséget) realizált.

Az Alap rendelkezik 3800 db Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap és 1.0780db Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jeggyel (mindkét Alap esetében 100 EUR/db névérték mellett), melyek árfolyama jelentősen emelkedett 2020 során. A két fenti befektetésként jegyzett alap közvetlen ingatlanbefektetéseket végzett és kíván végezni a jövőben is kiemelten az irodaingatlanok piacán.

A Alap nem rendelkezik sem kölcsönbe adott, sem pedig kölcsönbe vett értékpapírral, hiteltartozása nincs.

Az Alap tulajdonában lévő, a 10342/8 hrsz alatt felvett, természetben a 2040 Budaörs, Gyár utca 2. alatt található ingatlan teljes mértékben bérbe volt adva a 2020-as év során. Ez a piaci körülményeket figyelembevéve kiemelkedőnek mondható, hiszen ezen az alpiaccon van a legnagyobb üresedési ráta. A bérleti díjak szintje is piackonform. Az ingatlan megfelelő karbantartása mellett a meglévő bérlők elégedettek, határidőben fizetnek.

A 2020-as évben az egész épület műszakilag felmérésre került, melynek alapján meghatározásra került a javítandó/felújítandó tételek listája. Ezek közül az értékmegóvó, értéknövelő tételek elvégzése mellett döntött az Alap, ezek kivitelezése a 2021-es évben várható.

FM feladatok optimalizálására és a jelentős számú alvállalkozó és szolgáltató egységesítésére az FM cég leváltására került sor. A teljes FM bekerült a korábbi PM szolgáltatóhoz, aki így teljeskörű

ingatlankezelési szolgáltatást nyújt. Ezzel a megoldással egy jóval átfogóbb és professzionálisabb szolgáltatást tudunk nyújtani a Bérelőinknek, illetve költségmegtakarítást is el tudunk érni. Továbbá, az az alvállalkozók átcsoportosítására tekintettel, az Alap működése és adminisztrációja is egyszerűbbé vált, tehermentesítése került.

Az Alap, a tulajdonában lévő ingatlant továbbra is bérlet útján kívánja hasznosítani azzal, hogy amennyiben ezen ingatlanra is érkezik jelentős profitot realizálható (értékelési ár feletti) vételi ajánlat úgy ezt is értékesíti.

Az Alap folyamatosan keresi a további befektetési lehetőségeket az ingatlanpiacon.

Az Alap az ingatlanra vonatkozóan a biztosítási kár kockázatok csökkentésére megkötött biztosítással rendelkezik. Az alap egyéb kockázatai között a devizakockázat az eszközfejlesztések oldalán és az országgkockázat jelenhet meg.

Az Alap kutatás- és a kísérlet fejlesztés területeire tekintettel nem tervez beruházásokat.

Az Alap környezetvédelmi kockázatai az ingatlantulajdonok környezetvédelmi feladataihoz kapcsolódnak, melyeknek folyamatosan eleget tesz az Alapkezelő.

Az Alap likviditás mutató értéke az év végén 37,7, likviditása kiemelkedően stabil.

A jelenlegi koronavírus válsághelyzet az irodaépületek bérbeadását lényegesen nem befolyásolja, tekintettel arra, hogy az Alap már meglévő bérlőkkel és kiegyensúlyozott bérbeadási kilátásokkal rendelkezik, melyből az Alap létrehozásakor tervezett hozamelvárások realizálását várja.

Budapest, 2021.04.09


.....


Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

képviseli: Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető