

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Féléves jelentés

2023.06.30

8/

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: KNOW-HOW Audit Kft. MKVK nyilvántartási száma: 000573

Cím: 2800 Tatabánya, Ifjúság út 23. fsz/2

Személyében felelős könyvvizsgáló neve: Hlogyik Zsuzsanna (reg. szám: MKVK 000263)

Cím: 2800 Tatabánya, Ifjúság út 23. fsz/2

Ingatlanértékelő

Grant Thornton Valuation Kft.

Megnevezés/A befektetési alap összetétele	Db nyitó	Db Záró	Földrajzi elhelyezkedés	2023.01.02	Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%)	2023.06.30	Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%)
				Nyitó Eszközérték EUR		Záró Eszközérték EUR	
ÖSSZES ESZKÖZ				6 314 961,29	105,60%	6 342 120,56	100,41%
Átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök, ezen belül				5 360 413,20	89,64%	2 813 144,63	44,54%
Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy	380 000	0		2 116 414,67	35,39%	0,00	0,00%
Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy	1 350 000	1 350 000		1 921 572,77	32,13%	1 442 125,49	22,83%
Adventum TRIUM befektetési jegy	522 459	522 459		1 322 425,76	22,11%	1 371 019,14	21,71%
Banki egyenlegek, betét, deviza				165 349,35	2,77%	2 165 456,12	34,29%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok;							
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok;						579 113,34	9,17%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok							
Egyéb átruházható értékpapírok							
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok							
Kollektív befektetési értékpapírok							
Egyéb eszközök, ezen belül				770 000	12,88%	778 000	12,32%
Ingatlanok							
Telek							
Iroda ingatlan			Budapest, hrsz. 10342/8	770 000	12,88%	778 000	12,32%
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)				19 198,74	0,32%	6 406,47	0,10%
EGYÉB KÖVETELÉSEK				-334 949,65	-5,60%	-26 177,24	-0,41%
KÖTELEZETTSÉGEK							
Nettó kockázati kitettség (tőkeáttétel), hitelek				-303 781	-5,08%	0,00	0,00%
Egyéb kötelezettség				-31 168,56	-0,52%	-26 177,24	-0,41%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK				5 980 011,64	100,00%	6 315 943,32	100,00%
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	3 300 000	3 300 000		3 300 000		3 300 000	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,812125		1,913922	

Ingtalan portfólió bemutatása

HRSZ 10342/8	EUR	HUF	HUF Összesen	%	m2	hónap	db
Bruttó terület					1 038		
Nettó bérbeadható terület					996		
Bérbeadottság				45,08%			
Nettó bérleti díj	9 883	7 837 570	11 768 149				
Ingtalan nettó eszközértéke/nyitó	770 000	308 508 200					
Ingtalan nettó eszközértéke/záró	778 000	288 739 140					
Ingtalanjövedelmezőség				8,15%			
Fajlagos bérleti díj bevétel HUF/m2			11 815				
Fajlagos ingatlanérték HUF/m2			278 169				
Ingtalan piaci értékének %-os változása				1,04%			
Ingtalan aránya a Nettó eszközértéken belül/nyitó				12,88%			
Ingtalan aránya a Nettó eszközértéken belül/záró				12,32%			
Bérleti szerződések átlagos futamideje						9,55	
Bérlők száma							2
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 alapban, 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, 2023.06.30-ára vonatkozóan 2.624166 EUR/db volt.

Az Alap 2022-ben folytatta a bérbeadási tevékenységét az értékteremtési folyamat előrehaladásához igazodva. Az Alapkezelő által megkötendő új – vagy újra tárgyalat – 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. 2023 márciusában az Alap a Primestone One befektetési alapban tartott befektetési jegyei értékesítéséről döntött, tekintettel arra, hogy azok egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket (és a 2022. december 31-es beszámolóban szereplő nyilvántartási értéket) meghaladó árfolyamon történő értékesítésre nyílt lehetősége.

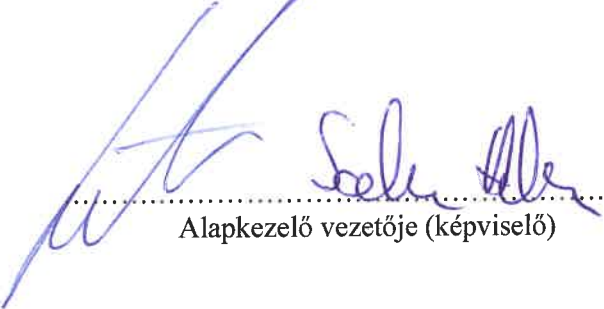
A Primestone Two Alap 2019. Q4 folyamán vásárolta meg a tulajdonában álló 1037 Budapest, Szépvölgyi út 41. szám alatt található három, iroda főfunkciójú ingatlant (14868/25/A/9,

5
L

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 142,338724 EUR/db-ról (2022.12.27.) 106,82411 EUR/db-ra (2023.06.26.) változott a beszámolási időszakban, amely időszakban sor került egy befektetési jegyenként 37,037 EUR összegű hozam kifizetésére is.

A 2023.06.30-i féléves záráskor az ingatlan bérbeadottsága 45,08% volt, amely fordulónapot követően 2023.08.01-től ismét 100%-os a bérbeadható területek kihasználtsága.

Budapest, 2023.08.20



.....
Alapkezelő vezetője (képviselő)

