

Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Üzleti jelentése - 2021

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 nem korlátozott, azonban az alap belépési korláthoz kötött befektetési alapként működik, így a feltételezett befektetői kör elsősorban szakmai. Az Alap 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. Az Alap hozamot a Kezelési Szabályzatban foglalt feltételek mellett fizethet; 2021-ben 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 2021.12.31-én: 5.114.127,56 EUR (a számviteli beszámoló alapján), az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 1,549736 EUR volt. Az Alap tárgyévben 5.823 e. Ft tárgyévi eredményt (veszteséget) realizált.

Az Alap rendelkezik 3800 db Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap és 13.500db Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jeggyel (mindkét Alap esetében 100 EUR/db névérték mellett), melyek árfolyama jelentősen emelkedett 2021 során. A két fenti befektetésként jegyzett alap közvetlen ingatlanbefektetéseket végzett és kíván végezni a jövőben is, kiemelten az irodaingatlanok piacán.

Az 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. A bérleti díjak szintje is piackonform. Az ingatlan megfelelő karbantartása mellett a meglévő bérlők elégedettek, határidőben fizetnek. Az ingatlan üzemeltetési struktúrája a 2020. év folyamán átalakításra került, az új modell a 2021. év folyamán beváltotta a hozzá fűzött reményeket és biztosította az ingatlan magas színvonalú, költséghatékony üzemeltetését.

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 országkockázat 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.

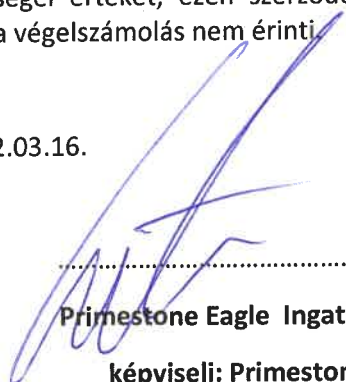
Az Alap likviditás mutató értéke az év végén 25,37, likviditása kiemelkedően stabil.

A mérlegkészítést követően bekövetkezett lényeges események:

Az Alap a mérlegkészítést követően befektetési jegyeket vásárolt az Adventum Trium Zártkörű Ingatlan Befektetési Alapban, mely alap a már portfólióban levő befektetési alapokhoz hasonlóan közvetlen ingatlanbefektetéseket valósít meg, alapvetően kiskereskedelmi, jövedelemtermelő ingatlanbefektetés(ek)re fókuszálva.

Az Alap mérlegkészítését követően a Primestone One befektetési alap működését jelentősen hátrányosan érintő negatív esemény következett be, azzal, hogy a Magyar Nemzeti Bank visszavonta a Primestone One ingatlanbefektetését is finanszírozó Sberbank Magyarország Zrt. működési engedélyét és elrendelte a bank végelszámolását. A végelszámolással összefüggésben a Primestone One által a Sberbank Magyarország Zrt-nél elhelyezett – a finanszírozott ingatlan számlaforgalmához, illetve a finanszírozáshoz kapcsolódó – betétek megtérülése a végelszámolási folyamat lezárultától függően időben és összegben is kérdésessé és kétségesse vált, így ezen követelésekre a Primestone One befektetési alap 100% céltartalékot képzett. A céltartalékolás egyszeri hatása a Primestone One befektetési jegyek árfolyamában 5%-ot el nem érő egyszeri csökkenést eredményezett 2022. február 28-i értéknappal. A Primestone One befektetési alap Sberbank Magyarországgal szembeni hitelkötelezettségei értékét, ezen szerződés érvényességét és hatályosságát az Alapkezelő jelen tudása szerint a végelszámolás nem érinti.

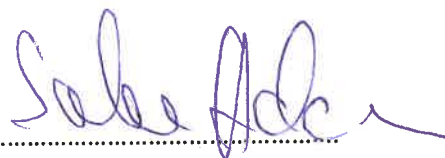
Budapest, 2022.03.16.



Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

képviseli: Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Csoma András
vezérigazgató



Salamon Adorján Csaba
cégvezető