

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Féléves jelentés

2024.06.30

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: 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	2024.01.02	Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%)	2024.06.30	Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%)
				Nyitó Eszközérték EUR		Záró Eszközérték EUR	
ÖSSZES ESZKÖZ				6 431 804,51	100,39%	7 626 045,76	100,33%
Átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök, ezen belül				2 960 550,61	46,21%	4 048 163,55	53,26%
Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy	1 350 000	1 350 000		1 961 969,50	30,62%	3 062 423,96	40,29%
Adventum TRIUM befektetési jegy	522 459	522 459		998 581,11	15,59%	985 739,59	12,97%
Banki egyenlegek, betét, deviza				2 057 014,68	32,11%	2 109 247,59	27,75%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok;							
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok;				588 156		566 763	
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok							
Egyéb átruházható értékpapírok							
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok							7,46%
Kollektív befektetési értékpapírok							
Egyéb eszközök, ezen belül							
Ingatlanok				819 000	12,78%	895 000	11,77%
Telek							
Iroda ingatlan			Budapest, hrsz. 10342/8	819 000	12,78%	895 000	11,77%
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				7 082,76	0,11%	6 871,48	0,09%
KÖTELEZETTSÉGEK				-24 671,81	-0,39%	-24 742,71	-0,33%
Nettó kockázati kitettség (tőkeáttétel), hitelek				0	0,00%	0,00	0,00%
Egyéb kötelezettség				-24 671,81	-0,39%	-24 742,71	-0,33%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK				6 407 132,70	90,82%	7 601 303,05	92,54%
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	3 300 000	3 300 000		3 300 000		3 300 000	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,941555		2,303425	

Ingtalan portfólió bemutatása

HRSZ 10342/8	EUR	HUF	HUF Összesen	%	m2	hónap	db
Bruttó terület					1 038		
Nettó bérbeadható terület					996		
Bérbeadottság				100,00%			
Nettó bérleti díj	0	26 676 507	26 676 507				
Ingtalan nettó eszközértéke/nyitó	819 000	312 956 280					
Ingtalan nettó eszközértéke/záró	895 000	353 659 250					
Ingtalanjövedelmezőség				15,09%			
Fajlagos bérleti díj bevétel HUF/m2			26 784				
Fajlagos ingatlanérték HUF/m2			340 712				
Ingtalan piaci értékének %-os változása				9,28%			
Ingtalan aránya a Nettó eszközértéken belül/nyitó				12,78%			
Ingtalan aránya a Nettó eszközértéken belül/záró				11,77%			
Bérleti szerződések átlagos futamideje						18	
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 a Primestone Alpha Ingatlanbefektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (Primestone Two Alap). A Primestone Two Alap alapvetően abszolút hozam célkitűzés mellett olyan befektetéseket kíván 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. 2023 második félévében két alkalommal fizettet az alap hozamot összesen 406.639,24 Eur értékben (a második kifizetés pénzügyi teljesítése már 2024-re esett). Az alap 2023.06.28-ra vonatkozó egy jegyre jutó nettó eszközértéke 0,986476 EUR/db volt.

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 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 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 2024.06.30-i féléves záraskor az ingatlan bérbeadottsága 100% volt.

Budapest, 2024.08.26

.....
Alapkezelő vezetője (képviselő)