

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Féléves jelentés

2025.06.30

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	2025.01.02	Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%)	2025.06.30	Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%)
				Nyitó Eszközürték EUR		Záró Eszközürték EUR	
ÖSSZES ESZKÖZ				7 735 427,12	100,31%	7 881 222,10	100,43%
Átruházható értékpapírok és pénzüpi eszközök, ezen belül				4 070 195,66	52,78%	5 562 034,91	70,88%
Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy	1 868 200	2 905 200		3 055 336,29	39,62%	4 765 893,04	60,73%
Adventum TRIUM befektetési jegy	522 459	417 967		1 014 859,37	13,16%	796 141,87	10,15%
Banki egyenlegek, betét, deviza				2 732 545,23	35,44%	1 362 255,46	17,36%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok;							
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok;							
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok							
Egyéb átruházható értékpapírok							
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok							0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok							
Egyéb eszközök, ezen belül							
Ingatlanok				922 000	11,96%	946 000	12,05%
Telek							
Iroda ingatlan			Budapest, hrsz. 10342/8	922 000	11,96%	946 000	12,05%
Kereskedelmi ingatlan							
Logisztikai ingatlan							
Lakóingatlan							
Ipari ingatlan							
Vegyes hasznosítású ingatlan							
Fejlesztés alatt álló ingatlan							
Egyéb ingatlan							
Ingatlantársasági részesedés							
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok							
Ingóságok, amelyek az ingatlan rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek, vagy azt elősegítik							
Származtatott eszközök (kamatlábba és devizára kötött határidős, opciós és swap ügyletek)							
EGYÉB KÖVETELÉSEK				10 686,23	0,14%	10 931,73	0,14%
KÖTELEZETTSÉGEK				-24 224,86	-0,31%	-33 819,86	-0,43%
Nettó kockázati kitettség (tőkeáttétel), hitelek				0	0,00%	0,00	0,00%
Egyéb kötelezettség				-24 224,86	-0,31%	-33 819,86	-0,43%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK				7 711 202,26	100,00%	7 847 402,24	100,00%
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	3 300 000	3 300 000		3 300 000		3 300 000	
Egy jegyre jutó nettó eszközürték				2,336728		2,378001	

Ingatlan 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	15 962 147	15 962 147				
Ingatlan nettó eszközértéke/nyitó	922 000	378 102 980					
Ingatlan nettó eszközértéke/záró	946 000	377 737 800					
Ingatlanjövedelmezőség				8,45%			
Fajlagos bérleti díj bevétel HUF/m2			16 026				
Fajlagos ingatlanérték HUF/m2			363 909				
Ingatlan piaci értékének %-os változása				2,60%			
Ingatlan aránya a Nettó eszközértéken belül/nyitó				11,96%			
Ingatlan aránya a Nettó eszközértéken belül/záró				12,05%			
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, melyek támogatják ezen stratégia elérését. 2020. folyamán az Alap jelentős részesedést szerzett a Primestone Alpha Ingatlanbefektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapban Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (Primestone Two Alap), továbbá 2022-ben az Adventum Alapkezelő által kezelt Adventum Trium befektetési alapban. 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. Mindkét cél befektetési alap egy-egy jól körül határolt (esetenként több ingatlanból álló) befektetési projektet valósított meg a 2020-2022-as időszak folyamán, az Alap teljesítményét elsősorban ezen befektetések teljesítménye határozta meg

A Primestone Eagle 2022.02.23-án adott vételi megbízást 1.000.000 EUR értékben Adventum Trium (HU0000725817) befektetési jegyre, amellyel 2022.03.01-én 522.459 db 1 EUR névértékű befektetési jegy került az Alap tulajdonába. A befektetés célja, hogy a Primestone Eagle részesedést szerezzen egy nagyobb értékű ingatlan portfólióból és kereskedelmi ingatlannal is diverzifikálja a befektetéseit (az Adventum Trium Alapon keresztül). Az Adventum Trium két kereskedelmi ingatlant birtokol, melyeket bérbeadással hasznosít (OBI, Tesco). A bérleti szerződések megújítása, illetve új bérlők leszerződésével jelentős értéknövekedésre számítunk. 2025 első negyedévében az Adventum Alapkezelő kezdeményezésére a kintlévő befektetési jegyek 20%-a bevonásra került.

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 2025.06.30-i féléves záraskor az ingatlan bérbeadottsága 100% volt.

A fentiekben bemutatott befektetések feletti vagyonát az Alap likvid eszközökben tartja annak érdekében, hogy az esetleges vonzó kockázat/hozam kilátásokkal bíró új befektetési lehetőségek megvalósítása terén minél nagyobb rugalmassággal rendelkezzen.

Budapest, 2025.

.....
Alapkezelő vezetője (képviselő)