

H	-	K	E	-	I	I	I	-	2	3	/	2	0	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1	2	1	1	-	1	7		
---	---	---	---	---	---	---	--	--

MNB nyilvántartási szám

1	9	2	4	8	9	1	0	-	2	-	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

1123 Budapest, Alkotás utca 55-61 5. em.

2025 évi
Éves beszámoló

Éves zárómérleg

2025.01.01-2025.12.31

Keltezés: Budapest, 2026.04.17.

Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap

P.H.

H - K E - I I I - # 2 3 / 2 0 2 0

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1 9 2 4 8 9 1 0 - 2 - 4 3

Adószám

Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2025.01.01-2025.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I. + II. sor)	2 046 235		3 956 851
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	378 103		365 744
03.	1. Ingatlanok	150 505		147 204
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete	227 598		218 540
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések			
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete			
07.	5. Beruházások			
08.	6. Beruházásokra adott előlegek			
09.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	1 668 132		3 591 107
10.	1. Befektetési jegyek	1 668 132		3 591 107
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	1 125 372		183 472
12.	I. KÉSZLETEK			
13.	1. Ingatlankészletek			
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete			
15.	II. KÖVETELÉSEK	5 474		858
16.	1. Követelések	5 474		858
17.	2. Követelések értékvesztése (-)			
18.	3. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete			
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
21.	1. Értékpapírok			
22.	2. Értékpapírok értékkülönbözete			
23.	a) kamatból, osztalékból			
24.	b) egyéb			
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 119 898		182 614
26.	1. Pénzeszközök	1 119 898		182 614
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			
28.	C. Aktív időbeli elhatárolások	1 644		1 321
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	1 644		1 321
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
31.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete			
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C+D)	3 173 251		4 141 644

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
33.	D. Saját tőke (I. + II. sor)	3 159 290		4 129 497
34.	I. INDULÓ TŐKE	1 171 797		1 171 797
35.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 171 797		1 171 797
36.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)			
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	1 987 493		2 957 700
38.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből			
39.	b) Értékelési különbözet tartaléka	806 013		1 753 427
40.	c) Előző évek eredménye	1 069 080		1 181 480
41.	d) Üzleti évi eredménye	112 400		22 793
42.	E. Céltartalékok			
43.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)	10 562		6 717
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	10 562		6 717
46.	G. Passzív időbeli elhatárolások	3 399		5 430
47.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)	3 173 251		4 141 644

Keltetés: Budapest, 2026.04.17.

H	-	K	E	-	I	I	I	-	##	2	3	/	2	0	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1	9	2	4	8	9	1	0	-	2	-	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2025.01.01-2025.12.31

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok eFt-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	62 409		61 596
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	-		-
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE	-		-
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	42 161		35 180
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	2 364		3 622
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	94 529		40 859
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	13		40 860
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	112 400		22 793

Keltezés: Budapest, 2026.04.17.

Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Primestone EAGLE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2025.12.31

TARTALOM:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

II/1. Követelések

II/2. Aktív időbeli elhatárolások

II/3. Rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek részletezése

II/4. Passzív időbeli elhatárolások

III. VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

IV/1. Működési költségek

IV/2. Ingatlanok részletezése

Mellékletek:

1. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet mutatók

2. Cash-Flow kimutatás

3. Portfólió jelentés

Budapest, 2026. április 17.

.....
Primestone EAGLE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
Salamon Adorján Csaba-Csoma András Gyula
Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

A Primestone EAGLE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (Alap), a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) által 2020.05.06-án kiadott H-KE-III-213/2020. számú nyilvántartásba vételi határozattal jött létre. A Felügyelet az ingatlanalapot 1211-17 számon vette nyilvántartásba.

A Primestone EAGLE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap fajtája nyílt végű és működési formája nyilvános, futamideje határozatlan idejű.

Az ingatlanfejlesztő alap székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5. em.

Az ingatlanfejlesztő alap induló tőkéje: 3.300.000,- EUR volt, ami az Alap Kezelési Szabályzata alapján, a legkisebb forgalomba hozatali értéke Az Alap jegyzésére 2020.05.12-én került sor a fenti induló tőkével.

Az alap induló tőkéje 3.300.000 db, egyenként 1 EUR névértékű HU0000725114 ISIN azonosítójú nyilvánosan forgalomba hozott befektetési jegyből állt.

Az alapkezelő neve: Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (Alapkezelő), mely társaság rendelkezik a befektetési alapkezeléshez szükséges Magyar Nemzeti Bank által kiadott engedéllyel a tevékenységének gyakorlásához.

Az Alapkezelő székhelye: 1123 Budapest Alkotás utca 55-61. 5. em.

Az Alapkezelő által kezelt más alapok:

- Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
- Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Az Alapkezelő képviselőjére és a befektetési alap éves beszámolójának aláírására jogosult személyek:

Név: Salamon Adorján Csaba
Cím: 1072 Budapest, Nyár utca 30. 2. em. 4.
Tisztség: cégvezető
Képviselő módja: együttes

Név: Csoma András Gyula
Cím: 1021 Budapest, Völgy utca 10/B 1. em. 3.
Tisztség: vezérigazgató
Képviselő módja: együttes

Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után a hozamra és a tőke megóvására ígéretet nem tett. Származtatott ügylete nem volt.

Kapott, illetve adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások nem merültek fel a 2025-es üzleti évben.

A befektetési alap könyvvizsgálatra kötelezett, a megbízott könyvvizsgáló adatait az I/4. pont tartalmazza.

I/2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

Az Alap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

- A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. számú törvény
- 2000.évi C. törvény a számvitelről (a továbbiakban: számviteli törvény)
- 215/2000. (XII. 11) sz. kormányrendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól.
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról
- a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2013. évi CXXXVIII. törvény (a Bszt.),
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a Ptk.),
- a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről (az ABAK-rendelet)

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

Az üzleti év a teljes naptári év, január 01-től -december 31-ig.

A mérlegkészítés időpontja: 2026.01.31.

b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredménykimutatás formátuma

A beszámoló a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) sz. kormányrendelet alapján készül.

c) Jelentős hibák kimutatása

A befektetési alap a beszámoló szempontjából lényegesnek minősít minden olyan tényt, adatot, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a beszámoló adatait, a felhasználó döntéseit.

- A számviteli törvény 3.§ (3) bekezdés 3. pontja szerinti jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkenő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot;

- A számviteli törvény 19.§. (3) bekezdése szerint amennyiben az ellenőrzés az előző üzleti év(ek) éves beszámolójában elkövetett jelentős összegű hibá(ka)t állapított meg, háromhasábos beszámolót kell készíteni.
- A számviteli törvény 88.§ (4a) bekezdése szerinti kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, ráfordítások, és költségek vonatkozásában az Alap akkor mutatja be fentieket a kiegészítő mellékletben, ha összevont eredményhatásuk értéke meghaladja az üzleti év mérlegfőösszegének 10%-át.
- Az eszközök esetén akkor tér el jelentősen a piaci érték a könyv szerinti értéktől, ha az összes eltérés meghaladja az Alap nettó eszközértékének 5%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, visszairást, valamint értékhelyesbítést (számviteli törvény 57.§ (3)) elszámolni, ellenkező esetben nem.

d) A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolása

A tárgyi eszközök értékcsökkenését az egyedi értékelés elve alapján, a használat várható idejét és a várható maradványértéket figyelembe véve kialakított lineáris leírási kulcsokkal számítjuk. A nettó kétszázezer Ft beszerzési érték alatti eszközöket a használatbavételkor egy összegben számolja el költségként. Az értékcsökkenés elszámolása negyedévente történik.

Az értékcsökkenés alapja az eszköz bekerülési értékének és maradványértékének különbözete. Terven felüli értékcsökkenést az Alap nem számol el, ennek szerepét az értékkülönbözet elszámolása tölti be.

e) Az értékkülönbözet elszámolásának módja

A befektetési alapok sajátos tevékenysége következtében az eszközöket és a kötelezettségeket a mérlegkészítéskori piaci értéken kell értékelni annak érdekében, hogy a nettó eszközérték levezethető legyen a számviteli nyilvántartásokból.

A piaci értékre történő értékelés eszköze az értékkülönbözet képzése. Az értékkülönbözet a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözeteként adódik. Az értékkülönbözet elszámolása a tőkeváltozással szemben történik.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbözet a tőkeváltozással szemben kerül kivezetésre.

f.) Az Alap nettó eszközérték számításának módja

A Kezelési Szabályzat alapján, az Alap Nettó Eszközértékét az Alapkezelő állapítja meg és a Letétkezelő ellenőrzi.

Az Alapkezelő köteles minden, az Alap Nettó Eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot a Nettó Eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva, késedelem nélkül megküldeni a Letétkezelőnek és az Ingatlanértékelőnek.

Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéket az Alapkezelő minden banki munkanapra vonatkozóan határozza meg, az Alap minden banki munkanapon meglévő eszközeinek az ismert legfrissebb adatai (árfolyam- és hozam adatok) alapján, legkésőbb az adott munkanapot követő második munkanapon („T”+2). A Nettó

Eszközérték rendszeres megállapításán túl a Kbtv-ben és a Kezelési Szabályzatban meghatározott esetekben sor kerülhet a Nettó Eszközérték eseti megállapítására is.

A Kbtv. II. fejezet 20. pontjában foglaltak alapján: a befektetési alap saját tőkéje: a befektetési alap indulásakor a befektetési jegyek névértékének és darabszámának szorzatával megegyező tőke, amely az alap működése során a befektetési alap nettó eszközértékével azonos;

Az Alap Kezelési Szabályzatának főbb vonatkozó előírásai szerint:

A Nettó Eszközértéket és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket minden Értékelési Napra („T”) meg kell állapítani.

Az Alap Nettó Eszközértékének megállapítása az Értékelési Napra („T”) napra „T+2” napon történik legkésőbb 15.00 óráig a „T” napig lezajlott értékesítések/teljesített visszaváltások figyelembevételével.

A Nettó Eszközérték számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás Nettó Eszközértéket és Árfolyamot a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításakor a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javítani kell, amennyiben a hiba mértéke meghaladja az Alap Nettó Eszközértékének egy ezrelékét.

A kollektív befektetési formákat a forgalmazó/letétkezelő által közzétett utolsó hivatalos árfolyamon kell nyilvántartani.

A Primestone Eagle Ingatlanalap két ingatlanalapban, a Primestone Two Ingatlanalapban és az Adventum Trium Ingatlanalapban rendelkezik befektetési jegy állománnyal a számviteli beszámoló fordulónapján és a beszámoló készítésének időpontjában is.

Így év végén a befektetési jegyek állománya:

Adventum Trium Ingatlanalap	417 967 db	1,862365 EUR/db	778 407,11 EUR
Primestone Two Ingatlanalap	34 538 db	247,248289 EUR/db	8 539 464,41 EUR

A 2025.12.31-i bázisnappal az Alap nettó eszközértéke: 10 724 416,02 EUR, melyből az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 3,249823 EUR az alapkezelő és letétkezelő alapján.

A számviteli beszámolóban a saját tőke záró értéke (2025.12.31.): 10 714 835,51 EUR, melynek alapján az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 3,246920 EUR. Forgalomban lévő befektetési jegy állomány: 3 300 000 darab.

A 2025.12.31-i Nettó eszközérték és az éves beszámolóban kimutatott saját tőke eltérései az alábbi főbb tényezőkből fakadt:

Táblázat az eltérés sorairól és összegéről

	Eur	Huf
Ingatlanok eltérése	0	0
Követelések eltérése	4 269,54	1 645 481
Betét kamat eltérése	57,79	22 272
Bank eltérése	-105,24	-40 560
Kötelezettség eltérése	-151,71	-58 471
Időbeli elhatárolás eltérése	5 509,53	2 123 372
Összesen	9 579,91	3 692 094

g *Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek*

Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek a tárgyidőszakban nem merültek fel.

I/3. A BESZÁMOLÓ KÉSZÍTÉSÉÉRT FELELŐS MÉRLEGKÉPES KÖNYVELŐ NYILVÁNOS ADATAI

Név: Galambos Rita
Regisztrációs szám: 135 468

I/4. AZ ALAP ÉVES BESZÁMOLÓJÁT HITELESÍTŐ KÖNYVVIZSGÁLÓ ADATAI

Könyvvizsgáló:

Név: KNOW-HOW AUDIT Kft.
Cím: 2800 Tatabánya, Ifjúság út 23. fsz.2
MKVK nyilvántartási száma: 000573
Hlogyik Zsuzsanna
MKVK tagsági szám: 000263
Cím: 2800 Tatabánya, Ifjúság út 23. fsz.2

Az éves beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díja az érvénybe lévő szerződése alapján 737.100,- Ft + Áfa. A könyvvizsgáló által a tárgyévi üzleti évben az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért díjakat nem számított fel.

II. SPECIÁLIS ADATOK

II/1. KÖVETELÉSEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Vevőkövetelés	5 349	484
Áfa	124	374
Egyéb:	1	0
Összesen:	5 474	858

II/2. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív elhatárolása:	1 539	1 217
Költségek aktív elhatárolása:	105	104
Összesen:	1 644	1 321

II/3. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Szállítók	4 039	19
Fizetendő áfa	270	0
Kamat	0	0
MNB-Felügyeleti díj	0	363
Különadó	0	68
Építményadó	0	0
Kölcsön más vállalkozótól	0	0
Kaució	6 253	5 877
Kapott foglaló	0	0
Időszakos áfa	0	390
Összesen:	10 562	6 717

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Felvett hitel hosszú lejáratú része	0	0
Összesen:	0	0

II/4. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Könyvvizsgálati díj	351	368
Forgalmazási díj	0	0
Bérleti díj bevételek	3 048	2 349
Egyéb	0	0
Különadó	0	0
Felügyeleti díj	0	0
Kamat	351	0
Letétkezelési díj	0	624
Alapkezelési díj	0	716
Könyviteli szolg.	0	149
Üzemelt.ktg.	0	300
Rezsi,csatorna,hulladék	0	924
Összesen:	3 399	5 430

III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

Az Alap 2019. évben három ingatlant vásárolt. Az Alap ingatlanait bérbeadás útján hasznosította az elmúlt években, míg a három ingatlanból 2022-ben két ingatlan értékesítésre került.

JÖVEDELMEZŐSÉGI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- Költségek nagy része könyvelési, közjegyzői, ügyvédi, könyvvizsgálati díj, alapkezelői díj, értékbecslési díj, letétkezelési díj, bank költség, rezsi, ingatlan üzemeltetési díj formájában merült fel.
- A társaság értékesítés nettó árbevétele bérleti díjakból és az áthárított rezsi költségekből keletkezett. Az árfolyamváltás (EUR/HUF) jelentős árfolyamkülönbséget generált az üzleti évben, mely pénzügyi műveletek bevételei között jelenik meg.

Az Alap likviditása stabil volt az üzleti év folyamán és a jövőben is biztosítani tudja a szükséges forrásokat.

A vagyoni, jövedelmi, pénzügyi helyzet mutatóit az 1. sz. melléklet tartalmazza.

A 2025.12.31-i beszámolóképzési időpontra összeállított Cash Flow kimutatást a 2. számú melléklet tartalmazza.

Az Alap Portfóliójelentését az éves számviteli beszámoló alapján, a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) sz. kormányrendelet által előírt formában, a 3. számú mellékletben foglaltuk össze.

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

IV/1. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Rezsi ktg-ek (Fűtés, villamosenergia, víz)	10 043	8 864
Egyéb anyagköltségek	0	0
Könyvviteli szolgáltatás költségei	1 786	1 786
Ügyvédi szolgáltatások költségei	30	82
Könyvvizsgálat	702	737
Forgalmazási díj	0	0
Ingyankezelési díj	3 600	3 600
Értékbecslési díj	600	600
Alapkezelési díj	18 173	12 522
Letétkezelési díj	3 000	3 186
Vagyonvédelem	0	0
Karbantartás	93	38
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatás	530	101
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	148	131
Biztosítási díj	155	232
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	3 301	3 301
Ingyanügynök díja	10 043	
Közvetített szolgáltatások	0	0
Összesen:	42 161	35 180

IV/2. INGATLANOK RÉSZLETEZÉSE

Az Alap egy ingatlannal rendelkezett az üzleti év nyitásakor. Az ingatlan címe 2040 Budaörs Gyár utca 2. (hrsz 10342/8). Az ingatlan a földhivatali nyilvántartás alapján kivett irodaház és raktár ingatlan, 1 039 m² alapterületű.

V. Piaci helyzet

A koronavírus által okozott gazdasági és egészségügyi válság, majd ezt követően az orosz-ukrán háború hazai hatásaival kapcsolatos felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással az Alap piaci helyzetére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné az Alapnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

Az Alap gazdálkodásában a fenti hatásokon túlmenően a deviza árfolyamkockázatok jelentősebbek, melyet eddig sikeresen kezelt az alap.

VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET

2025.12.31

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	Saját tőke Idegen tőke	22 629,40	33 996,02
2	Tőkefeszültségi mutató %	Idegen tőke Saját tőke	0,44	0,29
3	Eladósodottsági mutató %	Kötelezettségek Saját tőke	0,33	0,16
4	Tőkeerősség %	Saját tőke Összes forrás	99,56	99,71
5	Befektetett eszközök aránya %	Befektetett eszközök Összes eszköz	64,48	95,54
6	Forgóeszközök aránya %	Forgóeszközök Összes eszköz	35,46	4,43

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet		Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	333 228	-937 284
2	Likviditási mutató	Forgóeszközök Rövid lejáratú köt.	106,55	27,31
3	Likviditási gyorsráta	Forgóeszk.-készletek Rövid lejáratú köt.	106,55	27,31

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet		Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	Tárgyévi eredmény Nettó árbevétel	180,10	37,00
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	Tárgyévi eredmény Eszközök összesen	3,54	0,55
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	Tárgyévi eredmény saját tőke	3,56	0,55
4	Tőkearányos osztalék %	Fizetett, fizetendő hozam induló tőke	0,00	0,00

CASH-FLOW-kimutatás

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	E Forint	E Forint
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	482 388	946 892
1.	Tárgyévi eredmény +/- (befolyt bérleti díj és hozam nélkül)	72 461	-16 006
2.	Elszámolt amortizáció +	3 301	3 301
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-	478 794	947 414
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-	-67 907	9 058
9.	Forgóeszközök állomány változása ±	-3 756	4 616
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	470	-3 845
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-1 117	323
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	142	2 031
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-149 160	-1 884 176
14.	Ingatlan beszerzés -	0	0
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +	39 939	38 799
17.	Értékpapírok beszerzése -	0	-1 922 975
18.	Értékpapírok eladása,beváltása +	-189 099	
19.	Kapott hozamok +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	0	0
20.	Befektetési jegy kibocsátás +		
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	333 228	-937 284

Alap neve,		
lajstromszáma:	Primestone EAGLE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	1221-57
Alapkezelő neve:	Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt	
Letétkezelő neve:	K&H Bank Zrt.	

NEÉ számítás típusa:

A Nettó Eszközérték megállapítása
az Értékelési Napra („T” napra)
vonatkozóan történik

	2025
Tárgynap	2025.12.31
Saját tőke (EUR)	10 714 835,51
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	3,24690
Darabszám:	3 300 000

- az éves beszámoló adatai alapján

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték EUR	Összeg/Érték HUF	(%)
I/1.	Hitelállomány (összes)	Hitelező	Futamidő	0	0	0,00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			17 429	6 717 123	0,16%
	Alapkezelői díj miatt			0	0	0,00%
	Letétkezelői díj miatt			0	0	0,00%
	Ingtalanértékelő díja miatt			0	0	0,00%
	Közzétételi ktg. miatt			0	0	0,00%
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			2 181	840 493	0,02%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			15 248	5 876 630	0,14%
I/3.	Céltartalékok			0	0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			14 088	5 429 543	0,13%
		Kötelezettségek összesen:		31 517	12 146 666	0,29%
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték EUR	Összeg/Forgalmi érték HUF	(%)
II/1.	Folyósámla, készpénz:			9 330	3 595 609	0,09%
II/2	Egyéb követelés:			2 226	857 889	0,02%
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő	464 501	179 018 800	4,34%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:	K&H Bank	14 nap	122 000	47 018 800	1,14%
		K&H Bank	14 nap	342 501	132 000 000	3,20%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:			0	0	0,00%
II/4.	Értékpapírok:	Megnev.	Devizanem	9 317 869	3 591 106 529	86,96%
II/4.1	Befektetési jegyek	HU0000724117 Primestone Two Alap (34 538 db)	EUR	8 539 461	3 291 108 428	79,70%
		HU0000725817 Adventum Trium Ingatlanalap (417 967 db)	EUR	778 407	299 998 101	7,26%
II/5.	Diszkontkincstárjegyek		HUF	0		0,00%
			HUF	0		0,00%
II.5.1.	Ingatlanok		EUR	EUR	HUF	
	2040 Budaörs Gyár u. 2. Irodaház és raktár 10342/8 hrsz			949 000	365 744 600	8,86%
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok			0	0	0,00%
II.5.3.	Beruházásra adott előleg			0	0	0,00%
				0	0	
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			3 427	1 320 846	0,03%
		Eszközök összesen:		10 746 353	4 141 644 273	100,29%

Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Üzleti jelentése - 2025

A Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap nyilvános, nyíltvégű 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 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 változatlanul 3.300.000 db. A Befektetési jegyek megszerzésének feltétele, hogy a Befektető az Alap Letétkezelőjének anyabankjánál értékpapírszámlával rendelkezzen. Az Alap hozamot a Kezelési Szabályzatban foglalt feltételek mellett fizethet, 2025-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 2025.12.31-én: 10.724.416,02 EUR, az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 3,249823 EUR/db volt. Az Alap tárgyévben 22.793 eFt tárgyévi eredményt (nyereséget) realizált.

Az Alap nem rendelkezik sem kölcsönbe adott, sem pedig kölcsönbe vett értékpapírral.

Az Alap 2020. július 24-én kelt Adásvételi Szerződés alapján megszerezte a Budaörs belterület 10342/8 hrsz. alatt felvett, természetben a 2040 Budaörs, Gyár utca 2. szám alatt található kivett udvar, irodaház és raktár megnevezésű ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát. A vásárolt ingatlanokat az Alap bérbeadás útján hasznosítja főként korábbi tulajdonos bérleti szerződésébe bérbeadóként belépve. Az Alapkezelő 2020 során, az épület birtokbavételét és üzemeltetési feladatainak átvételét követően végül az épület jelenlegi formájában történő tovább hasznosítása mellett döntött, azzal, hogy a meglévő bérleti szerződéses felülvizsgálata és újratárgyalása, illetve a meglévő bérlői mix optimalizálása útján kívánja a tulajdonosi értéket növelni, mind a fajlagos bérleti díj átlag növelése, mind az átlagos hátralevő bérleti futamidő hosszabbítása útján. 2022 folyamán folytatódott a fenti stratégia megvalósítása, részben a korábbi tárgyalások által érintett bérlemények kialakítási munkálatainak lezárásával és átadásával, részben további szerződés felülvizsgálati tárgyalásokkal. Az Alapkezelő aktív vagyionkezelési stratégiája a tartási időszakban mind az épület átlagos bérleti díj színvonalának, illetve bérleti díj bevétel termelő képességének javulásában, mind az ingatlan értékének emelkedésében megmutatkozott. 2025. évben az Ingatlan teljes bérbeadottság mellett üzemelt. Azonban 2026 év elejével távozott egy bérlő, és jelenleg az Ingatlan 79%-os bérbeadottsággal üzemel.

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 országgockázat 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 27,31 - likviditása stabil.

Budapest, 2026.04.17.

.....
Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

képviseli: Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető