

**Primestone Alpha Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

**PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap**

Éves jelentés

2025.12.31.

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 Zsuzsa (reg. szám: MKVK 000263)

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

Ingatlanértékelő

Grant Thornton Valuation Kft.

I. VAGYONKIMUTATÁS

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke az időszak elején (EUR)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Piaci értéke az időszak végén (EUR)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingatlanok	922 000,00	11,97	365 744 600	949 000,00	8,86
Átruházható értékpapírok	4 067 722,50	52,80	3 591 106 529	9 317 868,52	86,96
Egyéb követelések	13 346,75	0,17	857 889	2 225,97	0,02
Banki egyenlegek	2 730 859,81	35,45	182 614 409	473 830,85	4,42
Aktív időbeli elhatárolások	4 008,34	0,05	1 320 846	3 427,21	0,03
Összes eszköz	7 737 937,40	100,44	4 141 644 273	10 746 352,55	100,29
Kötelezettségek	34 042,96	0,44	12 146 666	31 517,04	0,29
Nettó eszközérték	7 703 894,44	100,00	4 129 497 607	10 714 835,51	100,00

*a fenti táblázat az éves beszámoló adatai szerint került összeállításra és a NEÉ-ként a saját tőke értékébe

VAGYONKIMUTATÁS, BEFEKTETÉSI ALAP ÖSSZETÉTELE	Záró Eszközérték EUR (T.nap 2025.12.31.) (Ft)	2025.12.31	Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%)
		Záró Eszközérték EUR	
ÖSSZES ESZKÖZ	4 416 329 056	10 747 941,24	100,22%
Átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök, ezen belül	3 828 712 175	9 317 868,52	86,88%
Kollektív befektetési értékpapírok	3 828 712 175	9 317 868,52	86,88%
Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy	3 291 108 427	8 539 461,41	79,63%
Adventum TRIUM befektetési jegy	299 998 100	778 407,11	7,26%
Állampapírok, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kötvények	0	0,00	0,00%
Banki egyenlegek, betét, deviza	182 901 945	474 576,92	4,43%
Egyéb eszközök, ezen belül	389 944 100	949 000,00	8,85%
Ingatlanok	389 944 100	949 000,00	8,85%
Iroda ingatlan/ hrsz. 10342/8 Budapest	365 744 600	949 000,00	8,85%
Kivett szolgáltatóház	0,00	0,00	0,00%
Kivett irodaház	0,00	0,00	0,00%
Lakóingatlan, bérlakás	0,00	0,00	0,00%
Kivett beépítetlen terület	0,00	0,00	0,00%
Kivett telephely	0,00	0,00	0,00%
Telek	0,00	0,00	0,00%
Egyéb ingatlan	0,00	0,00	0,00%
Ingatlantársasági részesedés	0,00	0,00	0,00%
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0,00	0,00	0,00%
Ingóságok, amelyek az ingatlan rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek, vagy azt elősegítik	0,00	0,00	0,00%
Származtatott eszközök (kamatlábra és devizára kötött határidős, opciós és swap ügyletek)	0,00	0,00	0,00%
KÖVETELÉSEK	2 503 481	6 495,80	0,06%
EGYÉB KÖVETELÉSEK	2 503 481	6 495,80	0,06%
KÖTELEZETTSÉGEK	-9 066 620	-23 525,22	-0,22%
Hitelek	0,00	0,00	0,00%
Egyéb kötelezettségek	-9 066 620	-23 525,22	-0,22%
	0		
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	4 133 189 934	10 724 416,02	100%

*A vagyonkimutatás 2025 utolsó naptári napja alapján, a 2025. december 31-i Alapkezelő és a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra, ezért az összegek eltérnek a számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott beszámolóadatoktól. Az eltérés részletes levezetése a 2025. évi beszámoló Kiegészítő mellékletében található.

Az Alap a tárgyidőszakban származékos ügyletet nem kötött.

A FORGALOMBAN LEVŐ BEFEKTETÉSI JEGYEK SZÁMA

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	
Időszak elején (db)	Időszak végén (db)
3 300 000	3 300 000

II. AZ EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE ESŐ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK

A Letétkezelő által összeállított Nettó eszközérték kimutatásban szereplő adatok alapján*:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2025.12.31	10 724 416,02	3,249823

*A kimutatás 2025 utolsó naptári napja alapján, a 2025. december 31-i, a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra. A letétkezelő által jóváhagyott nettó eszközérték (10 724 416,02 EUR, ami az év végi MNB árfolyamon számítva: 4 133 189 934 Ft) eltér a számviteli törvény és a 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet alapján összeállított éves beszámoló saját tőke (4 129 497 606 Ft) értékétől. A számviteli beszámoló szerinti nettó eszközérték és az alapkezelő nyilvántartása szerinti nettó eszközérték eltérése abból adódik, hogy a számvitel szerinti mérlegkészítés napja későbbi, mint az alapkezelő nettó eszközérték számításának határideje. Előbbiből fakadóan az alapkezelő és a letétkezelő nem teljes körűen vette figyelembe a számviteli előírások szerint időben (az évek között) elhatárolandó tételeket, mely bevételek és kisebb mértékben ráfordítások nem a 2025. évet illették, ill. terhelték. Ezen felül az alapkezelő által készített – és a letétkezelővel egyeztetett – nettó eszközérték számítás nem tartalmazza az egyéb, erre az időszakra vonatkozó, de a nettóeszközérték megállapításakor még nem ismert bankköltségeket, valamint a forintban nyilvántartott eszközök és források év végére érvényes hivatalos MNB árfolyamon történő átértékelésből származó különbözeteket.

A számviteli nyilvántartás szerint*

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2025.12.31	10 714 835,51	3,246920

*az éves beszámoló saját tőke adata alapján

III. A BEFEKTETÉSI ALAP ÖSSZETÉTELE

	Piaci értéke (HUF)	Nettó eszközérték viszonylatában (%)	Összes eszköz viszonylatában (%)
Telek	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan (beruházásra adott előleg)	0	0,00	0,00
Hasznosított ingatlan	365 744 600	8,86	8,83
Követelések	2 178 735	0,05	0,05
Értékpapírok	3 591 106 529	86,96	86,71
Bankbetétek	182 614 409	4,42	4,41
Összesen:	4 141 644 273	100,29	100,00

*A Befektetési alap összetétele kimutatás a kezelési szabályzatnak megfelelően a 2025. december 31-i a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra, ezért az összegek eltérnek a számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól.

Befektetések értéknövekedése, illetve értéksökkenése (Ft)

Ingatlan megnevezése	HRSZ.	Terület (m2)	Piaci érték	Értéknöv. Beruházás
2040 Budaörs Gyár u. 2	10342/8	1039	365 744 600	0
Összesen:			365 744 600	0

*Adatok 2025. év számviteli beszámoló alapján.

Az Alap tárgyidőszakban elszámolt értéknövekedés, értéksökkenés bemutatása az értékpapírokban:

Értékpapírok	Könyvszerinti érték eFt	Értékelési különbözet eFt	Piaci érték eFt
Adventum Trium Alap	285 239	14 759	299 998
Primestone TWO Alap	1 770 980	1 520 128	3 291 108

*A fenti értékelési különbözet az alapok 2025. évi beszámolója szerinti záró adatok alapján került kimutatásra.

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 2020-2025-ös időszak folyamán, az Alap teljesítményét elsősorban ezen befektetések teljesítménye határozta meg.

PRIMESTON TWO ALAP

A Primestone Eagle először 2020.05.13-án vásárolt 10.780,- db Primestone Two befektetési jegyet, majd 2021-ben 2.720,-db-ot, 2023-ban 5.182,-db-ot és 2025-ben két alkalommal összesen 15.856,-db befektetési jegyet vásárolt, ami az alap befektetéseinek csaknem 80%-át teszi ki.

ADVENTUM TRIUM ALAP

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 portfolióból 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. A 2024-es beszámoló véglegesítése előtt 2025 első negyedében az Adventum Alapkezelő kezdeményezésére a kintlévő befektetési jegyek 20%-a bevonásra került.

A fentiekben bemutatott közvetett befektetéseken túl az Alap megvásárolta a 10342/8 hrsz alatt felvett, természetben a 2040 Budaörs, Gyár utca 2. alatt található, iroda és raktár funkciójú ingatlant, melyet az Alap, folyamatos bérbeadás mellett hasznosít, azzal, hogy amennyiben ezen ingatlanra is érkezik jelentős profitot realizálható (értékelési ár feletti) vételi ajánlat úgy ezt is értékesíti.

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

IV. A BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEINEK ALAKULÁSA A TÁRGYIDŐSZAKBAN

B e f e k t e t é s b ől származó jövedelem (HUF) 2025.01.01-2025.12.31.	
Ingtatlanértékesítések nyeresége (ingatlanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)	0
Bérleti díjbevétele	38 799 721
Üzemeltetési bevétel	13 933 787
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétel	8 863 501
Egyéb befektetésből származó jövedelem	0
Pénzügyi műveletek bevételei	40 858 901
Összesen:	102 455 910
M ű k ö d é s i költségek, díjak, adók (HUF)	
Alapkezelői díj	12 522 044
Letétkezelői díj	3 186 134
Könyvvizsgálati díj	737 100
Könyvelési díj	1 786 200
Ingtatlan értékbecslési díj	600 000
Ingtatlan ügynöki jutalék	0
Anyagköltség	8 465 245
Igénybe vett szolgáltatás	3 638 114
Egyéb igénybevett szolgáltatás	499 301
Ügyvédi szolgáltatások	82 500
Bankköltség	129 934
Vagyonbiztosítás	232 212
Illetékek	1 000
Ingtatlan terv szerinti értékcsökkenése	3 300 611
Működési költségek összesen:	35 180 395
N e t t ó jövedelem (HUF) 2025.01.01-2025.12.31	
Értékesítés nettó árbevétele	61 597 009
Egyéb bevételek	0
Pénzügyi műveletek bevételei	40 858 901
Működési költségek-egyéb ráfordításokba sorolt tételek nélkül	35 180 395
ELÁBÉ	0
Egyéb ráfordítások (különadó+felügyeleti díj+építményadó)	3 622 000
Pénzügyi műveletek ráfordításai	40 860 124
Tárgyévi eredmény	22 793 391

A fenti táblázatokban külön kiemelésre kerültek az ingatlannal kapcsolatos bevételek, költségek, eredmények, az adatok a számviteli beszámoló alapján készültek.

Ingtatlan értékesítésre az Alapban a 2025. üzleti év során nem került sor, fedezeti ügyletet nem nyitott és ilyennel a fordulónapon sem rendelkezett. Kártérítés és bánatpénz bevételre nem tett szert az Alap 2025. évben.

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

Ingatlan megnevezése	HRSZ.	Adó jellege	Ingatlanadó (Ft)
2040 Budaörs Gyár u. 2	10342/8	építményadó	1 505 000
Összesen:			1 505 000

Az Alap eszközértéke és befektetési jegyek számának alakulása

Tárgyidőszak: 2025.01.01 – 2025.12.31	
Saját tőke 2025.01.01-én (e Ft)	3.159.290
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.31-én (e db)	3.300
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek száma	0
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek értéke	0
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek száma	0
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek értéke	0
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.31.-én (e db)	3.300
Saját tőke 2025.12.31-én (e Ft)	4.129.497
Üzleti év eredménye (e Ft)	22.793

*A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott éves beszámoló adatok alapján

Felosztott tőke, újra befektetett jövedelem, kifizetett javadalmazás

Az Ingatlanalapon 2025. évben tőke felosztásra nem került sor és hozamkifizetés nem volt.

Nettó eszközérték és a 2025.12.31-ei fordulónappal lezárt éves beszámoló közötti eltérések:

	Eur	Huf
Ingatlanok eltérése	0	0
Követelések eltérése	4 269,54	1 645 481
Betétek eltérése	57,79	22 272
Pénzeszközök 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

A Befektetési alap összetétele kimutatás 2025. december 31-i a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra, ezért az összegek eltérnek a számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól.

A letétkezelővel egyeztetett nettó eszközérték 4.133.190 e Ft a 2025.12.31-ei saját tőke 4.129.498 e Ft a kettő közötti különbség 3.692 e Ft.

ADATOK AZ INGATLAN PORTFOLIÓRÓL

Az alap egy ingatlannal rendelkezik, melynek alapadatai:

Ingatlan címe: 2040 Budaörs, Gyár u. 2.
 Helyrajzi száma: 10342/8
 Funkcionális kategória: Iroda és raktár
 Bruttó bérbeadható terület: 1039m²
 Nettó bérbeadható terület: 998m²
 Építés éve: 2004/2005
 Használatbavétel éve: 2005
 Tervezett tartási időtáv: határozatlan

Ingatlanok régió aránya:

Régió megnevezése	Arány
Észak-Alföld	0%
Budapest és környéke	100%
Közép-Dunántúl	0%
Dél-Dunántúl	0%
Összesen	100,00%

Ingatlanra vonatkozó mutatószámok:

HRSZ 14868/25/A/8	EUR	HUF	HUF Összesen	%	m ²	hónap	db
Bruttó terület					1 038		
Nettó bérbeadható terület					998		
Bérbeadottság				79%			
Nettó bérleti díj	0,00	38 799 721	38 799 721				
Ingatlan nettó eszközértéke	949 000,00	365 744 600					
Ingatlanjövödelmezőség				10,61%			
Fajlagos bérleti díj bevétel HUF/m ²			38 877				
Fajlagos ingatlanérték HUF/m ²			352 355				
Ingatlan piaci értékének %-os változása				2,93%			
Ingatlan aránya a Nettó eszközértéken belül/nyitó				11,96%			
Ingatlan aránya a Nettó eszközértéken belül/záró				8,85%			
Bérleti szerződések átlagos futamideje						7,15	
Bérlők száma							2
Bérleti szerződések biztosítéki szintje						3	
Tőkeáttétel	0	0	0				

V. ÖSSZEHASONLÍTÓ TÁBLÁZAT AZ ELMÚLT ÜZLETI ÉVEKRŐL, A NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKEK ALAKULÁSÁRÓL

A Letétkezelő által összeállított Nettó eszközérték kimutatásban szereplő adatok alapján*:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2020.12.31	3 982 317,09	1,206763
2021.12.31	5 198 762,36	1,575383
2022.12.30	5 980 917,26	1,812399
2023.12.31	6 408 851,16	1,942076
2024.12.31	7 711 173,45	2,336719
2025.12.31	10 724 416,02	3,249823

*A Befektetési alap összetétele kimutatás a 2025. december 31-i a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra. A nettó eszközérték : 4.133.189.934 Ft) eltér a számviteli törvény és a 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet alapján összeállított éves beszámoló saját tőke (4.129.497.606 Ft) értékétől. A számviteli beszámoló szerinti nettó eszközérték és az alapkezelő nyilvántartása szerinti nettó eszközérték eltérése abból adódik, hogy a számvitel szerinti mérlegkészítés napja későbbi, mint az alapkezelő nettó eszközérték számításának határideje. Előbbiből fakadóan az alapkezelő és a letétkezelő nem teljes körűen vette figyelembe a számviteli előírások szerint időben (az évek között) elhatárolandó tételeket, mely bevételek és mértékben ráfordítások nem a 2025. évet illették, ill. terhelték.

A számviteli nyilvántartás szerint*:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2020.12.31	4 313 490,42	1,307118
2021.12.31	5 114 127,56	1,549736
2022.12.31	5 901 959,89	1,788473
2023.12.31	6 709 065,26	2,033050
2024.12.31	7 703 394,27	2,334513
2025.12.31	10 714 835,51	3,246920

*az éves beszámoló saját tőke adatai alapján

VI. SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK LEÍRÁSA

Az alapon nem volt származtatott ügylet, így ebből származó kötelezettségvállalás sem.

VII. AZ ALAPKEZELŐ MŰKÖDÉSÉBEN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSOK, VALAMINT A BEFEKTETÉSI POLITIKÁRA HATÓ FONTOSABB TÉNYEZŐK BEMUTATÁSA

Az Alap befektetéseit, illetve azok 2025. évi teljesítményét érintő hatások, tranzakciók bemutatását a IV. fejezet tartalmazza.

Az Alap további tervei

Az Alap folyamatosan keresi az új, kiemelkedő kockázat-hozam jellemzővel bíró befektetéseket 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 a tulajdonában levő befektetési jegyek értékesítését nem tervezi, tudomással bír azonban arról a tényről, hogy a célalapok befektetési zárása estén akár a célalapok végelszámolása, akár jelentős mértékű hozamfizetés lehetséges, mely az Alap rendelkezésére álló befektethető eszközök állományát növelheti.

VIII. AZ ALAPKEZELŐ ÁLTAL A TÁRGYIDŐSZAKBAN KIFIZETETT JAVADALMAZÁS

	ezer Ft
Rögzített jövedelem összesen	10.319
Változó jövedelem	0
Kedvezményezetttek száma	6
Felső vezetés jövedelme	2.081
Kockázatvállalásért és ellenőrzésért felelős alkalmazottak jövedelme	0

Az Alapkezelő a tárgyidőszakban a kezelési szabályzat által megengedett maximális díjazás mellett látta el feladatát, a lehetséges maximális alapkezelési díj a tárgyidőszakban ténylegesen is felszámításra került.

IX. AZ ABA NEM LIKVID ESZKÖZEINEK ARÁNYA, KEZELÉSE, LIKVIDITÁSSAL KAPCSOLATOS ÚJ MEGÁLLAPODÁSOK, AKTUÁLIS KOCKÁZATI PROFILJA, ÉS AZ E KOCKÁZATOK KEZELÉSE ÉRDEKÉBEN ALKALMAZOTT KOCKÁZATKEZELÉSI RENDSZEREK

Limitek a kezelési szabályzat alapján:

Az Alap által megszerezhető ingatlanok illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékének maximuma – a reálisan lehetséges elérhető maximális hitelfinanszírozás mértékét is beleértve és az Alap legkisebb induló saját tőkéjéhez (3.000.000 EUR, azaz Hárommillió euró) viszonyítva – az Alap mindenkor eszközeinek 96%-a, legfeljebb nettó 32.000.000 EUR, azaz nettó Harminckettőmillió euró, azzal, hogy amennyiben az Alap saját tőkéje a legkisebb induló tőkét meghaladja, ezen összeg arányosan növekszik.

Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az Alap ingatlan eszközeinek 96 százalékát, mely az Alap legkisebb induló saját tőkéjéhez (3.000.000 EUR, azaz Hárommillió euró) és a reálisan lehetséges elérhető maximális hitelfinanszírozás mértékéhez viszonyítva, összesen legfeljebb

nettó 32.000.000 EUR, azaz nettó Harminckettőmillió euró, azzal, hogy amennyiben az Alap saját tőkéje a legkisebb induló tőkét meghaladja, ezen összeg arányosan növekszik.

Az Alap az ingatlanai rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükséges vagyoni értékű jogokba is befektethet, az Alap által megszerezhető vagyoni értékű jogok értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítva legfeljebb 30 %, legfeljebb 9.600.000 EUR (azaz Kilencmillió hatszázezer euró).

Az Alap az ingatlanon felül – legfeljebb az Alap eszközei 100%-os mértékéig, legfeljebb 3.000.000 EUR, azaz Hárommillió euró összegig – olyan értékpapírokba, pénzügyi eszközökbe fektethet, amely a Törvény, illetve a Kormányrendelet szerint likvid eszköznek minősül, azaz hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repó, az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, a felmondhatóságában nem korlátozott betét, továbbá az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír.

Megvalósított befektetések értékelése

Az Alap 2025. folyamán – a likvid eszközök befektetésén túl – egyetlen új befektetést valósított meg, az Adventum Trium befektetési alap befektetési jegyeinek jegyzésével. Az év folyamán mind a közvetlen ingatlan, mind a közvetett ingatlan befektetési pozíciók piaciértéke jelentős mértékben emelkedett, ezzel az Alap 2022. folyamán 15%-ot meghaladó hozamot realizált. A Primestone One alapban tulajdonolt befektetési jegyek mérlegzárást követő értékesítése és az Alap vagyonát a 2023. év folyamán tovább növelte.

Az Alap folyamatosan keresi a likvid eszközei, illetve a lezárt befektetéseiből származó befolyt források megfelelő kockázat-hozam jellemzőkkel bíró befektetésének lehetőségét, azonban a jelenlegi ingatlanpiaci és finanszírozási környezetben az ingatlanbefektetési lehetőségek kockázat-hozam arányai láthatóan romlottak, ezzel nehezítve újabb vonzó befektetések megvalósítását. Erre tekintettel az Alapkezelő tervezi az Alap kezelési szabályzatának módosítását és a megengedett befektetési eszközök körének szélesítését annak érdekében, hogy az Alap a befektetési piacok szélesebb spektrumán kutathasson újabb befektetési lehetőségek után.

Budapest, 2026.04.17.

.....
Alapkezelő vezetője (képviselő)