

H	-	K	E	-	I	I	I	-	7	0	/	2	0	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1	2	2	1	-	5	7		
---	---	---	---	---	---	---	--	--

MNB nyilvántartási szám

1	9	2	2	4	2	5	5	-	2	-	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Primestone Two 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 Two Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap

P.H.

H	-	K	E	-	I	I	I	-	#	7	0	/	2	0	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1	9	2	2	4	2	5	5	-	2	-	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Primestone Two 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)	1 023 100		3 842 588
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	161 985		2 464 548
03.	1. Ingatlanok	96 056		1 284 888
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete	65 929		1 179 660
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	861 115		1 378 040
10.	1. Befektetési jegyek	861 115		1 378 040
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	238 300		39 717
12.	I. KÉSZLETEK			
13.	1. Ingatlankészletek			
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete			
15.	II. KÖVETELÉSEK	207		465
16.	1. Követelések	207		465
17.	2. Követelések értékvesztése (-)			
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések 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	238 093		39 252
26.	1. Pénzeszközök	238 093		39 252
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			
28.	C. Aktív időbeli elhatárolások	487		138
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	487		138
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
31.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete			
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C+D)	1 261 887		3 882 443

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)	1 251 558		3 299 738
34.	I. INDULÓ TŐKE	654 679		1 703 830
35.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	737 342		1 786 493
36.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-82 663		-82 663
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	596 879		1 595 908
38.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből	1 356		1 356
39.	b) Értékelési különbözet tartaléka	527 026		1 551 816
40.	c) Előző évek eredménye	60 993		68 497
41.	d) Üzleti évi eredménye	7 504		-25 761
42.	E. Céltartalékok			
43.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)	8 644		568 681
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			539 560
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8 644		29 121
46.	G. Passzív időbeli elhatárolások	1 685		14 024
47.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)	1 261 887		3 882 443

Keltesés: Budapest, 2026.04.17.

H	-	K	E	-	I	I	I	-	##	7	0	/	2	0	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1	9	2	2	4	2	5	5	-	2	-	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Primestone Two 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	20 132		18 302
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	527		-
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE	-		-
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	30 211		46 400
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	653		1 213
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	17 757		24 315
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	48		20 765
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK			-
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	7 504		- 25 761

Keltezés: Budapest, 2026.04.17.

Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

K I E G É S Z Í T Ó M E L L É K L E T

2025.12.31

TARTALOM:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

- II/1. Aktív időbeli elhatárolások
- II/2. Passzív időbeli elhatárolások
- II/3. Rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek részletezése

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, 2026.04.17.

.....
Primestone TWO 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 TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (Alap), a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) által 2019.12.05-én kiadott H-KE-III-700/2019. számú nyilvántartásba vételi határozattal jött létre. A Felügyelet az ingatlanalapot 1221-57 számon vette nyilvántartásba.

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

Az ingatlanfejlesztő alap induló tőkéje: 1.600.000,- EUR volt, ami az Alap Kezelési Szabályzata alapján, a legkisebb forgalomba hozatali értéke Az Alap jegyzésére 2019.10.30-án került sor a fenti induló tőkével.

Az alap induló tőkéje 16.000 db, egyenként 100 EUR névértékű HU0000724117 ISIN azonosítójú zártkörűen forgalomba hozott befektetési jegyből állt.

Az induló tőkéből, befektetési állományból 2019.12.18-án visszaváltásra került 2.500 db befektetési jegy összesen 245.900,- EUR árfolyamértéken.

Az alap 2023.10.24-én kibocsátott 5 182 db egyenként 100 EUR névértékű HU0000724117 ISIN azonosítójú zártkörűen forgalomba hozott befektetési jegyet.

Az alap 2025. év során kétszer bocsátott ki még 100 EUR névértékű HU0000724117 ISIN azonosítójú zártkörűen forgalomba hozott befektetési jegyet: 2025.04.07-én 10 370 db-ot, és 2025.08.11-én 5 486 db-ot.

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 EAGLE 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-ös 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.január 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 tény, 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-csökkentő 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 százezer 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 naptári hét első banki munkanapjára vonatkozóan határozza meg, az Alap naptári hét első banki munkanapján meglévő eszközeinek a naptári hét első munkanapján ismert legfrissebb adatai (árfolyam- és hozam adatok) alapján, legkésőbb a naptári hét első banki munkanapját követő harmadik munkanapon („T”+3). 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;

A Primestone Two Ingatlanalap Kezelési Szabályzata az év végével nem írja elő nettó eszközérték számításának kötelezettségét. Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéket az Alapkezelő minden naptári hét első banki munkanapjára vonatkozóan határozza meg.

A 2025.12.31-i bázisnappal az Alap nettó eszközértéke: 8.569.062,59 EUR, amelyből az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 248,10535 EUR az alapkezelő és letétkezelő alapján.

A számviteli beszámolóban a saját tőke záró értéke (2025.12.31.): 8.561.850,03 EUR, melynek alapján az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 247,896521 EUR. Forgalomban lévő befektetési jegy állomány: 34 538 darab.

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

Táblázat az eltérés sorairól és összegéről

	EUR	HUF
Ingatlanok eltérése	0	0
Követelések eltérése	-3 898,07	-1 502 317,00
Betétek eltérése	0	0
Pénzeszközök eltérése	0	0
Kötelezettség eltérése	-3 599,98	-1 387 433,00
Időbeli elhatárolás eltérése	285,49	110 028,00
Összesen	-7 212,56	-2 779 722,00

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 könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díja az érvénybe lévő szerződése alapján 614.250,- 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. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Tárgyi Eszközök		
Ingatlan		
1037 Bp Szépvölgyi ú. 41. II/1	1 023 100	154 545
1124 Bp Csörsz utca 53 XII ker		2 310 003
Befektetési pénzügyi eszközök		
ELBA Ingatlan Alap (2.128.607db)	861 115	770 800
Adventum Industrial (1 500 db)		607 240
Összesen:	1 884 215	3 842 588

II/2. KÖVETELÉSEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Biztosíték	0	0
Áfa	48	0
Vevőkövetelés	158	0
Vevő értékvesztés:	-	0
Egyéb:	0	465
Összesen:	207	465

II/3. ÉRTÉKPAPÍROK

Az Alap nem rendelkezik értékpapírral 2025.12.31-én.

II/4. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív elhatárolása:	442	51
Költségek aktív elhatárolása:	45	87
Összesen:	487	138

II/5. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Szállítók	2 843	0
Fizetendő áfa	115	195
Illeték	0	23 312
MNB-Felügyeleti díj	0	0
Különadó	49	316
Építményadó	0	0
Befektetési jegy visszaváltásból származó köt.	0	0
Kaució	5 637	5 298
Kapott foglaló	0	0
Összesen:	8 644	29 121

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Felvett hitel hosszú lejáratú része	0	539 560
Összesen:	0	539 560

II/6. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Könyvvizsgálati díj	292	307
Forgalmazási díj	0	90
Bérleti díj bevételek	1 283	1 502
Különadó	0	0
Felügyeleti díj	110	289
Hitel kamat	0	5 625
Letétkezelési díj	0	498
Alapkezelési díj		4 221
Egyéb	0	1 492
Összesen:	1 685	14 024

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 2021-ben két ingatlan értékesítésre került. 2025.08.15-én megvásárolta a Budapest 1124 Csörsz utca 53 alatt lévő 2962 m² alapterületű telket és a rajta lévő mélygarázst.

2025.09.27-én az Alap vételi jogot alapító szerződésben az ELBA befektetési jegyek árfolyamát 0,939582 EUR/ db árfolyamon rögzítette.

Az Alap 2025. 03.26-án vásárolt 1500 db Adventum Industrial Fund befektetési jegyet 1000 EUR/db névértéken, ISIN kódja: MT7000036802, 2025. december 31-én az árfolyama 1.050,4062 EUR

JÖVEDELMEZŐSÉGI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

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

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 Portfoliójelentését 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
Rezi ktg-ek (Fűtés, villamosenergia, víz)	1 753	1 101
Egyéb anyagköltségek	0	0
Könyvviteli szolgáltatás költségei	1 236	1 236
Ügyvédi szolgáltatások költségei	210	870
Könyvvizsgálat	585	614
Forgalmazási díj	360	360
Ingyankezelési díj	600	450
Értékbecslési díj	400	400
Alapkezelési díj	17 984	32 536
Letétkezelési díj	2 750	3 247
Vagyonvédelem	0	0
Karbantartás	796	1 235
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatás	555	389
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	144	177
Biztosítási díj	280	259
MNB felügyeleti díj	422	757
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	2 136	2 474
Üzemeltetési költség	0	255
Közvetített szolgáltatások	0	34
Hatósági szolg díjak, illetékek	0	6
Összesen:	30 211	46 400

IV/2. INGATLANOK RÉSZLETEZÉSE

Az Alap egy ingatlannal rendelkezett az üzleti év nyitásakor.

Az ingatlan címe: 1037 Budapest Szépvölgyi út 41. II/1 számú lakás (albetét) ingatlan és hrsz 14868/25/A/8). Az ingatlan a Szépvölgyi Irodaparkban található 192m² alapterületű iroda és a hozzá tartozó 8 db felszíni parkoló, melyet bérbeadás útján hasznosít az alap.

Az Alap 2025.08.15-én megvásárolta a Budapest 1124 Csörsz utca 53 alatt lévő 2962 m² alapterületű telket és a rajta lévő mélygarázst és épületet. A vezetői tervekben az épület teljes bontása szerepel- ezért nem került az épület aktiválásra. A bontási munkálatok 2025-ben még nem kezdődtek el. Az ingatlan (mélygarázs) 2025.12.31-ig nem került bérbeadásra.

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 %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke	12 116,93	566,28
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	0,83	17,66
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	0,69	17,23
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	99,18	84,99
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	81,08	98,97
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	18,88	1,02

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	193 012	-198 841
2	Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	27,57	1,36
3	Likviditási gyorsráta	<u>Forgóeszk.-készletek</u> Rövid lejáratú köt.	27,57	1,36

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Nettó árbevétel	37,27	-140,76
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Eszközök összesen	0,59	-0,66
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> saját tőke	0,60	-0,78
4	Tőkearányos osztalék %	<u>Fizetett, fizetendő hozam</u> 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	83 910	-7 636
1.	Tárgyévi eredmény +/- (befolyt bérleti díj és hozam nélkül)	-12 628	-44 063
2.	Elszámolt amortizáció +	2 136	2 474
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-	494 984	1 024 790
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-	-495 929	-1 023 744
9.	Forgóeszközök állomány változása ±	93 949	-258
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	1 759	20 477
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-358	349
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	-3	12 339
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	109 102	-1 779 916
14.	Ingatlan beszerzés -	0	-1 190 978
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +	20 132	18 302
17.	Értékpapírok beszerzése -	0	-607 240
18.	Értékpapírok eladása,beváltása +	88 970	
19.	Kapott hozamok +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	1 588 710
20.	Befektetési jegy kibocsátás +		1 049 150
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		539 560
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	193 012	-198 842

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

- az éves beszámoló adatai alapján

	2025
Tárgynap	2025.12.31
Saját tőke (EUR)	8 561 850,03
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	247,896521
Darabszám:	34538

árfolyam 12.31	385,4
----------------	-------

A tárgynapi nettó
eszközérték meghatározása:

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték EUR	Összeg/Érték HUF	(%)
I/1.:	Hitelállomány (összes)	Hitelező Smart EQUITY	Futamidő 2028.08.31	1 400 000	539 560 000	0,00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			87 805	33 839 945	1,03%
	Alapkezelői díj miatt			10 952	4 220 739	0,13%
	Letétkezelői díj miatt			1 293	498 218	0,02%
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0	0,00%
	Közzétételi ktg. miatt			0	0	0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			0	0	0,00%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			75 560	29 120 988	0,88%
I/3.	Céltartalékok			0	0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			24 144	9 305 133	0,28%
	Kötelezettségek összesen:			1 511 949	582 705 078	17,66%
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték EUR	Összeg/Forgalmi érték HUF	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:			101 847	39 251 706	1,19%
II/2.	Egyéb követelés:			1 206	464 750	0,01%
II/3.	Lekötött bankbetétek:		Bank KH Futamidő 14 nap	0	0	0,00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:			0	0	0,00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:			0	0	0,00%
II/4.	Értékpapírok:	Megnev.	Devizanem Névérték	3 575 609	1 378 039 824	41,76%
II/4.1	Diszkontkincstárjegyek		HUF	0		0,00%
II/4.2	Befektetési jegyek	ELBA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbef Alap (2.128.607 db)	EUR 0,939582	2 000 000	770 800 000	23,36%
	Befektetési jegyek	Adventum Industrial Befektetési jegy (1500 db)	EUR 1050,4062	1 575 609	607 239 824	18,40%
II/5.	Ingatlanok			6 394 780	2 464 548 250	74,69%
II/5.1.	Ingatlanok					
	1037 Budapest, Szépvölgyi út 41. II/1 Hrsz.:14868/25/A/8			401 000	154 545 400	74,69%
	1124 Budapest, Csörsz utca 53.			5 993 780	2 310 002 850	0,00%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok			0	0	0,00%
II/5.3.	Beruházásra adott előleg			0	0	0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			358	138 088	0,00%
	Eszközők összesen:			10 073 800	3 882 442 618	117,66%

Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Üzleti jelentése - 2025

A Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap zártkörű, kizárólag szakmai befektetők számára hozzáférhető alap. Az Alap nyilvántartásba vételének időpontja 2019. december 5., a nyilvántartásba vételt elrendelő MNB határozat száma: H-KE-III-700/2019, az Alap lajstromszáma 1221-57. Az Alap futamideje határozatlan. Az Alap egy befektetési jegy sorozatot bocsátott ki (ISIN azonosító: HU0000724117). Kibocsátásra került 16.000 db, 100 EURO névértékű befektetési jegy, amelyek dematerializált értékpapírként kerültek előállításra. A mérleg fordulónapján a befektetési a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 34.538 db. Az Alap hozamot a Kezelési Szabályzatban foglalt feltételek mellett fizethet; utoljára 2023-ban 499.999,50 EUR hozam került a befektetőknek kifizetésre.

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: 8.569.062,59 EUR, az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 248,105350 EUR/db volt. Az Alap tárgyévben -25.761 eFt tárgyévi számviteli eredményt (veszteséget) realizált.

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

Az Alap 2025. augusztus 25-én 4.000.000,-EUR összegről szóló hitelkeret szerződést kötött, melyből 2025. évben 1.400.000,-EUR került lehívásra. Az Alap 2025. december 31-i nyilvántartás szerint 1.400.000,- EUR hitelállománnyal rendelkezik.

Az Alap 1/1 tulajdonában a mérlegfordulón két ingatlan található. 14868/25/A/8 hrsz számú természetben a 1037 Budapest, Szépvölgyi út 41. szám alatt található ingatlan, melyet bérlet útján hasznosít az Alap azzal, hogy amennyiben ezen ingatlanra érkezik jelentős profitot realizálható (értékelési ár feletti) vételi ajánlat, úgy azt értékesíteni kívánja.

Az Alap 2025.08.15-én megvásárolta a Budapest XII. kerület belterület 7892 hrsz számú, természetben 1124 Budapest, Csörsz utca 53. alatt található 2962 m² alapterületű telket és a rajta lévő mélygarázst. A vezetői tervekben az épület teljes bontása szerepel. A bontási munkálatok 2025-ben még nem kezdődtek el. Az ingatlan (mélygarázs) 2025.12.31-ig nem került bérbeadásra.

Az Alap 2023.10.24-én 2.636.443 db befektetési jegyet vásárolt az ELBA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapból (HU0000733712) amelyből 2023. év végén 507.836 db visszaváltásra került. 2025.09.27-én az Alap vételi jogot alapító szerződésben az ELBA befektetési jegyek árfolyamát 0,939582 EUR/ db árfolyamon rögzítette. Az ELBA egy balatonfenyvesi kikötőt, étteremet és hotelt tulajdonol.

Az Alap 2025. 03.26-án 1.500 db Adventum Industrial Fund (ISIN kódja: MT7000036802) befektetési jegyet vásárolt 1.000 EUR/db névértéken. 2025. december 31-én az árfolyama 1.050,4062 EUR volt.

Az Alap jövőbeni ingatlanbefektetéseit is az ingatlanpiaci helyzet alakulása fogja befolyásolni, mely folyamatos elemzésre, értékelésre kerül.

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 országgkockázat 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 1,36 likviditása stabil.

Budapest, 2026.04.17.

.....
Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

képviselet: Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető