

H	-	K	E	-	I	I	I	-	7	3	/	2	0	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1	2	2	1	-	8	3		
---	---	---	---	---	---	---	--	--

MNB nyilvántartási szám

1	9	3	2	5	0	4	0	-	2	-	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Primestone Alfa 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 Alfa Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap

P.H.

H - K E - I I I - # 7 3 / 2 0 2 2

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1 9 3 2 5 0 4 0 - 2 - 4 3

Adószám

Primestone Alfa 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)	451 000		468 001
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	451 000		468 001
03.	1. Ingatlanok	308 860		302 574
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete	142 140		165 427
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			
10.	1. Befektetési jegyek			
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	5 419		812
12.	I. KÉSZLETEK			
13.	1. Ingatlankészletek			
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete			
15.	II. KÖVETELÉSEK	1 856		633
16.	1. Követelések	1 856		633
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	3 563		179
26.	1. Pénzeszközök	3 563		179
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			
28.	C. Aktív időbeli elhatárolások	210		139
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	210		139
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
31.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete			
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C+D)	456 629		468 952

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)	455 326		460 897
34.	I. INDULÓ TŐKE	273 543		273 543
35.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	486 693		486 693
36.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-213 150		-213 150
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	181 783		187 354
38.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékülönbözetéből	-852		-852
39.	b) Értékelési különbözet tartaléka	142 140		165 427
40.	c) Előző évek eredménye	170 886		40 496
41.	d) Üzleti évi eredménye	-130 391		-17 717
42.	E. Céltartalékok			
43.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)	969		6 248
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			5 000
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	969		1 248
46.	G. Passzív időbeli elhatárolások	334		1 807
47.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)	456 629		468 952

Keltetés: Budapest, 2026.04.17.

H	-	K	E	-	I	I	I	-	##	7	3	/	2	0	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1	9	3	2	5	0	4	0	-	2	-	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Primestone Alfa 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	1 200		1 200
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	3		-
III.	ELADOTT ÁRUK BESSZERZÉSI ÉRTÉKE	-		-
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	15 265		17 791
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	645		678
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	15 447		5
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	119		453
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	131 012		-
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	- 130 391		- 17 717

Keltezés: Budapest, 2026.04.17.

Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

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. április 17.

.....
Primestone Alfa 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 Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (Alap), a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) által 2022. február 2-án kiadott H-KE-III-73/2023. számú nyilvántartásba vételi határozattal jött létre. A Felügyelet az ingatlanalapot 1221-83 számon vette nyilvántartásba.

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

Az ingatlanfejlesztő alap induló tőkéje: 1.370.000,- EUR volt, ami az Alap Kezelési Szabályzata alapján, a legkisebb forgalomba hozatali értéke Az Alap jegyzésére 2021.12.22-én került sor a fenti induló tőkével.

Az alap induló tőkéje 13.700 db, egyenként 100 EUR névértékű HU0000729371 ISIN azonosítójú zártkörűen forgalomba hozott befektetési jegyből állt.

Az induló tőkéből, befektetési állományból 2022.02.14-én visszaváltásra került 6.000 db befektetési jegy összesen 599.446,11 EUR árfolyamértéken.

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 TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Az Alapkezelő képviselőire 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*

A üzleti év 2025.01.01-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 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 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 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 Alfa 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: 1.195 669,48 EUR, melyből az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 155,281751 EUR az alapkezelő és letétkezelő alapján. A számviteli beszámolóban a saját tőke záró értéke (2025.12.31.): 1.195.889,98 EUR, melynek alapján az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 155,310388 EUR. Forgalomban lévő befektetési jegy állomány: 7.700 darab.

A 2025.12.31-i Nettó eszközérték és az éves beszámolóban kimutatott saját tőke eltérései nem jelentősek.

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: 135468

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. 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

ESZKÖZÖK

II/1. KÖVETELÉSEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Áfa:	28	633
Vevőkövetelés:	1 524	
Egyéb:	304	
Összesen:	1 856	633

II/2. ÉRTÉKPAPÍROK

Az Alap nem rendelkezik értékpapírral 2025.12.31-én.

II/3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív elhatárolása:	0	0
Költségek aktív elhatárolása:	210	139
Összesen:	210	139

II/5. KÖTELEZETTSÉGEK

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Vestin Equity Kft-től kapott kölcsön		5 000
Összesen:		5 000

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Szállítók	912	1 190
Különadó	57	58
Összesen:	969	1 248

II/6. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	Összeg eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Könyvvizsgálati díj	293	307
Folyószámla kamat	0	0
Felügyeleti díj	40	40
Egyéb	0	1 220
Hitelkamat elhatárolás		239
Összesen:	333	1 807

III. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

JÖVEDELMEZŐSÉGI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- Költségek nagy része könyvelési, közjegyzői, ügyvédi, könyvvizsgálati díj, alapkezelői díj, értékbecslési díj, letétkezelési díj, biztosítási díj, értékbecslési díj és bank költség formájában merült fel.

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

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.

Az Alap likviditása nem volt stabil az üzleti év folyamán, év végére nem volt elegendő forrás a kötelezettségek teljesítésére, és a mérlegkészítés időpontjában sem stabilizálódott a helyzet.

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)	0	0
Egyéb anyagköltségek	0	0
Könyvviteli szolgáltatás költségei	1 236	1 236
Ügyvédi szolgáltatások költségei	75	43
Könyvvizsgálat	585	614
Forgalmazási díj	360	360
Ingatlankezelési díj	0	0
Értékbecslési díj	440	440
Alapkezelési díj	4 465	4 615
Letétkezelési díj	3 579	3 563
Vagyonvédelem	0	0
Karbantartás	0	0
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatás	30	66
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	138	52
Biztosítás	105	332
MNB felügyeleti díj	157	177
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	4 095	6 286
Ingatlanügynök díja	0	0
Online szoftver használat, frissítés	0	7
Közvetített szolgáltatások	0	0
Összesen:	15 265	17 791

IV/1. Ingatlanok részletezése

Az Alap két ingatlant birtokol, az egyik: 2021 Budapest Völgy u.10/B.fsz.1. hrsz.11418/2/A/2, melyet bérbeadás útján hasznosít az Alap.

A másik ingatlan címe 8229 Csopak, Balaton u.10. hrsz. 448, az ingatlan 2024-ben került aktiválásra, bérbeadás útján történő hasznosítása még nem történt meg.

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	34 944,44	5 721,87
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	0,29	1,75
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	0,21	1,36
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	99,71	98,28
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	98,77	99,80
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	1,19	0,17

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	-48 962	-3 384
2	Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	5,59	0,65
3	Likviditási gyorsráta	<u>Forgóeszk.-készletek</u> Rövid lejáratú köt.	5,59	0,65

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Nettó árbevétel	- 10 865,92	- 1 476,42
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> Eszközök összesen	-28,56	-3,78
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Tárgyévi eredmény</u> saját tőke	-28,64	-3,84
4	Tőkearányos osztalék %	<u>Fizetett, fizetendő hozam</u> induló tőke	47,89	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	235 425	-9 584
1.	Tárgyévi eredmény +/- (befolyt bérleti díj és hozam nélkül)	-579	-18 917
2.	Elszámolt amortizáció +	4 095	6 286
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-	99 350	23 287
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-	199 054	-23 287
9.	Forgóeszközök állomány változása ±	15 648	1 223
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	-81 978	279
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-209	71
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	44	1 474
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-153 375	1 200
14.	Ingatlan beszerzés -	-315 000	
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +	1 200	1 200
17.	Értékpapírok beszerzése -		
18.	Értékpapírok eladása,beváltása +	160 425	
19.	Kapott hozamok +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-131 012	5 000
20.	Befektetési jegy kibocsátás +		0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -		0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-131 012	
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		5 000
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-48 962	-3 384

Alap neve,
lajstromszáma: **Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**
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)	1 195 891,73
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	155,310614
Darabszám:	7700

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték EUR	Összeg/Érték HUF	(%)
I/1.	Hitelállomány (összes)	Hitelező Vestin Kft	Futamidő 2030.12.31	12 974	5 000 000	0,01 EUR
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			3 239	1 248 449	0,27%
	Alapkezelői díj miatt			987	380 540	0,08%
	Letétkezelői díj miatt			750	289 050	0,06%
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0	0,00%
	Közzétételi ktg. miatt			0	0	0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			1 351	520 859	0,11%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			150	58 000	0,01%
I/3.	Céltartalékok			0	0	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			4 687	1 806 508	0,39%
			Kötelezettségek összesen:	20 900	8 054 957	1,75%
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték EUR	Összeg/Forgalmi érték HUF	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz			463	178 624	0,04%
II/2.	Egyéb követelés:			1 642	633 000	0,14%
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő	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		
II/4.1				0	0	0,00%
II.5	Ingatlanok			1 214 323	468 000 000	101,54%
II.5.1	Ingatlanok					
	1021 Budapest Völgy u.10/B fsz.1 Hrsz.:11418/2/A2.			368 448	142 000 000	30,81%
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok					
	8229 Csopak, Balaton utca 10. Hrsz.: 448.			845 874	326 000 000	70,73%
II.5.3.	Beruházásra adott előleg			0	0	0,00%
				0	0	
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			362	139 428	0,03%
			Eszközök összesen:	1 195 890	468 951 052	100,00%

Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Üzleti jelentése - 2025

A Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap zártkörű, kizárólag szakmai befektetők számára hozzáférhető alap. Az Alap nyilvántartásba vételének időpontja 2022. február 2., a nyilvántartásba vételt elrendelő MNB határozat száma: H-KE-III-73/2022, az Alap lajstromszáma 1221-83. Az Alap futamideje határozatlan. Az Alap egy befektetési jegy sorozatot bocsátott ki (ISIN azonosító: HU0000729371). Kibocsátásra került 13.700 db, 100 EURO névértékű befektetési jegy, amelyek dematerializált értékpapírként kerültek előállításra. A mérleg fordulónapján a befektetési jegyek visszaváltását követően a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 7.700 db. Az Alap hozamot a Kezelési Szabályzatban foglalt feltételek mellett fizethet; 2023-ban 1.447.600,- EUR 2024-ben 331.100,- EUR hozam kifizetésre került sor a befektetők részére.

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: 1.195 669,48 EUR, az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 155,281751 EUR/db volt. Az Alap tárgyévben –17.717 eFt tárgyévi számviteli eredményt (veszteséget) realizált.

Az Alap 2023. folyamán egy budapesti és egy csopaki – építés alatt álló – ingatlan megvásárlására kötött adásvételi szerződést. Az Alap mindkét esetben az ingatlanok hosszú távú értéknövekedésében érdekelt, azzal, hogy az ingatlanokat az Alap rövid távon – elsősorban a fenntartási költségek minimalizálása érdekében – bérbeadás útján hasznosítja. 2023.12.29-én a csopaki ingatlan is birtokbaadásra került, a beruházás teljes egészében 2024Q2-ben fejeződött be.

Az Alapot a kamatkörnyezet, illetve a devizaárfolyamok elmúlt időszak alakulása nem érinti hátrányosan.

Az Alap 5.000.000,-Ft hitelállománnyal rendelkezik, melynek kamattal növelt értékét legkésőbb 2030. december 31-ig kell visszafizetni.

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

Az Alap kutatás- és a kísérlet fejlesztés területeire tekintettel nem tervez beruházásokat.

Az Alap likviditási mutatójának értéke az év végén 0,65.

Budapest, 2026.04.17.

.....
Primestone Alfa Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

képviselet: Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Csoma András

Salamon Adorján Csaba

vezérigazgató

cégvezető