

## Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

### PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

#### Havi portfólió jelentés

**2023.09.01-2023.09.30.**

#### Stratégia

A Primestone Eagle Ingatlan Alap egy Magyarországon található ingatlanokba, illetve ilyen ingatlanokba fektető alapok befektetési jegyeibe fektető alap. Az Alapkezelő célja, hogy a Befektetési Jegyek vásárlói középtávon (legalább 5 éves távlatban) az inflációt és a banki kamatokat meghaladó megtérülést érjenek el, ennek érdekében az Alapkezelő elsősorban olyan ingatlanokat kíván vásárolni, melyek hasznosításában az Alapkezelő hozzáadott érték lehetőséget lát (pl. bérbeadottak, akár jelentős felújítást/átalakítást is igényelhetnek). Az Alap eseti jelleggel kész ingatlanfejlesztési tevékenység végzésére is, azzal, hogy ezen tevékenység esetenként az Alap kockázat-hozam profilját akár donimálhatja is. az Alap vagyonának befektetése során a portfólió diverzifikációját az Alap hozamának maximalizálása megelőzi, így előfordulhat, hogy az Alap vagyona egy-egy kockázat irányába (pl. egy-egy befektetés (akár közvetett akár közvetlen ingatlanbefektetés), bérlő, lokáció vagy ingatlan típus) az átlagosnál nagyobb kitettséggel rendelkezik, így az Alapba történő befektetés fokozott kockázatvállalást jelenthet. Az Alap portfóliójának felépítése során az Alapkezelő élni kíván a hitelfelvétel lehetőségével, az egyes befektetések jellegétől függően a piacon elérhető lehetséges maximális mértékig. Az Alap ú.n. belépési korláthoz kötött alapként működik, a befektetési- és hitelfelvételi limitrendszerét az Alapkezelő ennek megfelelően egyedi jelleggel alakította ki; az Alapkezelő feltételezi, hogy az Alap befektetési jegyeit kizárólag intézményi, vagy kellő szakértelemmel és jártassággal rendelkező szakmai befektetők szerzik meg.

#### Javasolt befektetési időtáv

Minimum 5 év

#### Kockázati kategória

Legmagasabb (1-7. skálán 7.), a befektetés szélsőséges esetben akár a teljes befektetett tőke és hozam elvesztésével is járhat

#### Referencia index

Nincs, a cél hogy az abszolút teljesítménye – a vállalt jelentős kockázat ellentételezéseként – jelentős reálhozamot biztosítson

#### Nettó összesített kockázati kitettség

435%, azaz az alapban levő származtatott eszközök aránya akár a teljes nettó eszközértéket meg is haladhatja (származtatott eszközök megengedett aránya a teljes eszközállomány 50%-a, lehetséges 90% tőkeáttétel és 96% ingatlankitettség mellett a nettó eszközérték 435%-a)

#### Figyelmeztetés átlagostól eltérő befektetési kockázat miatt

***Az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy az Alap befektetési stratégiájára tekintettel az Alap teljesítménye rövid távon jelentősen ingadozhat és az Alapkezelő által megvalósítani tervezett stratégia kifejezetten hosszú távú befektetői szerepvállalást feltételez. Ezért az Alapkezelő által a Befektetők számára javasolt befektetési időtáv minimum 5 év, figyelembe véve azt is, hogy (i) az ingatlanpiaci likviditás mértéke jelentősen ingadozó, illetve (ii) egy-egy hosszabb kifutású projekt nem várt rövid távú értékesítési kényszere jelentős árcsökkenést okozhat, vagyis a befektetési portfólió tervezettől eltérő ütemezésű, illetve feszített ütemű értékesítése önmagában jelentős kockázati- illetve hozamcsökkentő tényező lehet.***

VAGYONKIMUTATÁS, BEFEKTETÉSI ALAP ÖSSZETÉTELE	2020.05.12	2021.01.01	2022.01.01	2023.01.02	Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%)	2023.08.31	Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%)	2023.09.30	Eszköz aránya a teljes portfólióhoz viszonyítva (%)
	Nyitó Eszközérték EUR	Nyitó Eszközérték EUR	Nyitó Eszközérték EUR	Nyitó Eszközérték EUR		Záró Eszközérték EUR		Záró Eszközérték EUR	
<b>ÖSSZES ESZKÖZ</b>	<b>3 300 000,00</b>	<b>4 014 045,88</b>	<b>5 233 501,00</b>	<b>6 314 961,29</b>	<b>105,60%</b>	<b>6 410 591,28</b>	<b>100,52%</b>	<b>6 363 968,11</b>	<b>100,38%</b>
<b>Átruházható értékpapírok és pénzüpi eszközök, ezen belül</b>	<b>0,00</b>	<b>2 108 077,56</b>	<b>3 677 057,51</b>	<b>5 360 413,20</b>	<b>89,64%</b>	<b>2 754 990,56</b>	<b>43,20%</b>	<b>4 027 522,54</b>	<b>63,53%</b>
Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy	0,00	1 004 740,39	1 721 034,07	2 116 414,67	35,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy	0,00	1 103 337,17	1 956 023,44	1 921 572,77	32,13%	1 436 763,29	22,53%	1 431 753,18	22,58%
Adventum TRIUM befektetési jegy	0,00	0,00	0,00	1 322 425,76	25,64%	1 318 227,27	20,67%	1 297 993,48	20,47%
ELBA Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap								1 297 775,88	20,47%
<b>Banki egyenlegek, betét, deviza</b>	<b>3 300 000,00</b>	<b>1 252 535,70</b>	<b>851 417,11</b>	<b>165 349,35</b>	<b>2,77%</b>	<b>2 260 413,51</b>	<b>35,44%</b>	<b>955 035,69</b>	<b>15,06%</b>
Állampapírok, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kötvények						609 356,81	9,56%	597 427,86	9,42%
Kollektív befektetési értékpapírok									
Egyéb eszközök, ezen belül									
<b>Ingatlanok</b>	<b>0,00</b>	<b>651 000,00</b>	<b>693 000,00</b>	<b>770 000,00</b>	<b>12,88%</b>	<b>778 000,00</b>	<b>12,20%</b>	<b>778 000,00</b>	<b>12,27%</b>
Telek									
Kivett beépítetlen terület									
Iroda ingatlan/ hrsz. 10342/8 Budapest	0,00	651 000,00	693 000,00	770 000,00		778 000,00		778 000,00	
Kivett irodaház									
Kereskedelmi ingatlan									
Kivett szolgáltatóház									
Logisztikai ingatlan									
Lakóingatlan									
Ipari ingatlan									
Vegyves hasznosítású ingatlan									
Kivett telephely									
Fejlesztés alatt álló ingatlan									
Egyéb ingatlan									
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok									
Ingóságok, amelyek az ingatlan rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek, vagy azt elősegítik									
Származtatott eszközök (kamatlábra és devizára kötött határidős, opciós és swap ügyletek)									
<b>EGYÉB KÖVETELÉSEK</b>	<b>0,00</b>	<b>2 432,62</b>	<b>12 026,38</b>	<b>19 198,74</b>	<b>0,32%</b>	<b>7 830,40</b>	<b>0,12%</b>	<b>5 982,02</b>	<b>0,09%</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0,00</b>	<b>-31 728,79</b>	<b>-34 738,64</b>	<b>-334 949,65</b>	<b>-5,60%</b>	<b>-33 334,53</b>	<b>-0,52%</b>	<b>-24 325,84</b>	<b>-0,38%</b>
Hitelek				-303 781,09	-0,05	0,00	0,00	0,00	0,00%
Egyéb kötelezettségek	0,00	-31 728,79	-34 738,64	-31 168,56	-0,52%	-33 334,53	-0,52%	-24 325,84	-0,38%
<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>	<b>3 300 000,00</b>	<b>3 982 317,09</b>	<b>5 198 762,36</b>	<b>5 980 011,64</b>	<b>100%</b>	<b>6 377 256,75</b>	<b>100%</b>	<b>6 339 642,27</b>	<b>100%</b>
<b>Befektetési jegyek darabszáma</b>	<b>3 300 000,00</b>	<b>3 300 000,00</b>	<b>3 300 000,00</b>	<b>3 300 000,00</b>		<b>3 300 000,00</b>		<b>3 300 000,00</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>	<b>1,00</b>	<b>1,21</b>	<b>1,58</b>	<b>1,81</b>		<b>1,93</b>		<b>1,92</b>	
<b>Jövedelmezőség/YTD</b>			<b>131%</b>	<b>115%</b>		<b>107%</b>		<b>106%</b>	
<b>Jövedelmezőség/Alap indulása óta</b>		<b>121%</b>	<b>158%</b>	<b>181%</b>		<b>193%</b>		<b>192%</b>	
<b>Jövedelmezőség/Elmúlt 12 hónap</b>			<b>131%</b>	<b>115%</b>		<b>113%</b>		<b>109%</b>	