Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Havi portfólió jelentés

2025.09.01-2025.09.30.

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 követlen 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 5év

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 árcsökkentő hatású, 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	2024.01.02	2024.12.31	2025.01.02	2025.08.31	2025.09.30	Eszköz aránya a teljes portfolióhoz viszonyítva (%)
	Nyitó Eszközérték EUR	Nyitó Eszközérték EUR	Nyitó Eszközérték EUR	Nyitó Eszközérték EUR	Nyitó Eszközérték EUR	Záró Eszközérték EUR	Nyitó Eszközérték EUR	Záró Eszközérték EUR	Záró Eszközérték EUR	
ÖSSZES ESZKÖZ	**3 300 000,00**	**4 014 045,88**	**5 233 501,00**	**6 314 961,29**	**6 431 804,51**	**7 735 060,14**	**7 735 427,12**	**7 885 182,68**	#########	**100,22%**
Átruházható értékpapírok és pénzpiaci eszközök, ezen belül	**0,00**	**2 108 077,56**	**3 677 057,51**	**5 360 413,20**	**2 960 550,61**	**4 067 722,50**	**4 070 195,66**	**6 463 247,41**	**9 369 047,09**	**87,03%**
Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy	**0,00**	**1 103 337,17**	**1 956 023,44**	**1 921 572,77**	**1 961 969,50**	**3 053 109,21**	**3 055 336,29**	**5 663 856,26**	**8 575 785,43**	**79,66%**
Adventum TRIUM befektetési jegy	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1 322 425,76**	**998 581,11**	**1 014 613,29**	**1 014 859,37**	**799 391,15**	**793 261,66**	**7,37%**
Banki egyenlegek, betét, deviza	**3 300 000,00**	**1 252 535,70**	**851 417,11**	**165 349,35**	**2 057 014,68**	**2 734 614,36**	**2 732 545,23**	**459 588,88**	**461 340,67**	**4,29%**
Állampapírok, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kötvények					**588 156,46**		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Kollektív befektetési értékpapírok										
Egyéb eszközök, ezen belül										
Ingatlanok	**0,00**	**651 000,00**	**693 000,00**	**770 000,00**	**819 000,00**	**922 000,00**	**922 000,00**	**946 000,00**	**946 000,00**	**8,79%**
Telek										
Kivett beépítetlen terület										
Iroda ingatlan/ hrsz. 10342/8 Budapest	**0,00**	**651 000,00**	**693 000,00**	**770 000,00**	**819 000,00**	**922 000,00**	**922 000,00**	**946 000,00**	**946 000,00**	**0,09**
Kivett irodaház										
Kereskedelmi ingatlan										
Kivett szolgáltatóház										
Logisztikai intatlan										
Lakóingatlan										
Ipari ingatlan										
Vegyes hasznosítású ingatlan										
Kivett telephely										
Fejlesztés alatt álló ingatlan										
Egyéb ingatlan										
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok										
Ingóságok, amelyek az ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek, vagy azt elősegítik										
Származtatott eszközök (kamatlábra és devizára kötött határidős, opciós és swap ügyletek)										
EGYÉB KÖVETELÉSEK	**0,00**	**2 432,62**	**12 026,38**	**19 198,74**	**7 082,76**	**10 723,28**	**10 686,23**	**16 346,39**	**13 060,92**	**0,12%**
KÖTELEZETTSÉGEK	**0,00**	**-31 728,79**	**-34 738,64**	**-334 949,65**	**-24 671,81**	**-23 886,69**	**-24 224,86**	**-29 648,82**	**-23 988,41**	**-0,22%**
Hitelek				**-303 781,09**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Egyéb kötelezettségek	**0,00**	**-31 728,79**	**-34 738,64**	**-31 168,56**	**-24 671,81**	**-23 886,69**	**-24 224,86**	**-29 648,82**	**-23 988,41**	**-0,22%**
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	**3 300 000,00**	**3 982 317,09**	**5 198 762,36**	**5 980 011,64**	**6 407 132,70**	**7 711 173,45**	**7 711 202,26**	**7 855 533,86**	#########	**100%**
Befektetési jegyek darabszáma	**3 300 000,00**	**3 300 000,00**	**3 300 000,00**	**3 300 000,00**	**3 300 000,00**	**3 300 000,00**	**3 300 000,00**	**3 300 000,00**	**3 300 000,00**	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	**1,00**	**1,21**	**1,58**	**1,81**	**1,94**	**2,34**	**2,336728**	**2,380465**	**3,262261**	
Jövedelmezőség/YTD			**131%**	**115%**	**107%**	**120%**	**120%**	**102%**	**140%**	
Jövedelmezőség/Alap indulása óta		**121%**	**158%**	**181%**	**194%**	**234%**	**234%**	**238%**	**326%**	
Jövedelmezőség/Elmúlt 12 hónap			**131%**	**115%**	**107%**	**120%**	**120%**	**102%**	**140%**	