

**NEW PALACE II. INGATLANFEJLESZTŐ
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2022. évi éves beszámolója

Statisztikai számjel: 19325459-4120-915-01

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2021.12.31.	Tárgyév 2022.12.31.
a	b	c	d
A.	Befektetett eszközök	0	0
	I. Tárgyi eszközök	0	0
	1. Ingatlanok	0	0
	2. Ingatlanok értékelési különbözete	0	0
	3. Gépek, berendezések, felszerelések	0	0
	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
	5. Beruházások	0	0
	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
	II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B.	Forgóeszközök	0	3 927 045
	I. Készletek	0	3 529 990
	1. Ingatlankészletek	0	3 130 440
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	399 550
	II. Követelések	0	742
	1. Követelések	0	742
	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
	III. Értékpapírok	0	0
	1. Értékpapírok	0	0
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
	a) Kamatokból, osztalékokból	0	0
	b) Egyéb	0	0
	IV. Pénzeszközök	0	396 313
	1. Pénzeszközök	0	396 313
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0	0
	1. Aktív időbeli elhatárolás	0	0
	2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)	0	0
D.	D) Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	0	3 927 045

Budapest, 2023. május 30.



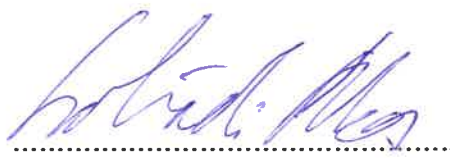
 Selection Capital Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2021.12.31.	Tárgyév 2022.12.31.
a	b	c	d
E.	Saját tőke	0	3 573 422
	I. Induló tőke	0	3 105 076
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0	3 105 076
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	0	486 346
	1a. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
	1b. Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	0	112 914
	2. Értékelési különbözet tartaléka	0	399 550
	3. Előző év(ek) eredménye	0	0
	4. Üzleti év eredménye	0	-44 118
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	0	331 755
	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	86 400
	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	0	245 355
	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete		
H.	Passzív időbeli elhatárolások	0	21 868
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	0	3 927 045

Budapest, 2023. május 30.



.....

Selection Capital Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjel: 19325459-4120-915-01

Eredménykimutatás

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2021.	Tárgyév 2022.
a	b	c	d
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0	0
II.	Egyéb bevételek	0	0
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV.	Működési költségek	0	90 845
V.	Egyéb ráfordítások	0	1 396
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	48 123
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-IV-V+VI-VII-VIII)	0	-44 118

Budapest, 2023. május 30.


.....
Selection Capital Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2022. évi éves beszámolóhoz

TARTALOM:

- I. ÁLTALÁNOS RÉSZ**
 - 1. Az Alap bemutatása
 - 2. A számviteli politika meghatározó elemei

- II. SPECIFIKUS ADATOK**
 - 1. Készletek
 - 2. Követelések
 - 3. Pénzeszközök
 - 4. Saját tőke
 - 5. Hosszú lejáratú kötelezettségek
 - 6. Rövid lejáratú kötelezettségek
 - 7. Passzív időbeli elhatárolások
 - 8. Működési költségek
 - 9. Egyéb ráfordítások
 - 10. Pénzügyi műveletek bevételei

- III. VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET ÉRTÉKELÉSE**

- IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK**

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. Az Alap bemutatása

Alap neve: New Palace II. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Székhely: 1039 Budapest, Szépvölgyi út 39.

Adószám: 19325459-2-41

MNB nyilvántartási száma: 1221-85

MNB. engedély száma: H-KE-III-90/2022.

Alap fajtája: zártkörű, nyílt végű

Nyilvántartásba vétel időpontja: 2022.02.16.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 3 573 422 eFt

Beszámoló időszaka: 2022.02.16. - 2022.12.31.

Az Alap célja a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által 26035/14 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben XIII. kerületben a Jutta utca 13. szám alatt található, 5218 m² alapterületű beépítetlen ingatlanon társasház építtetése és az abban létrejövő önálló ingatlanok értékesítése. Az Alap az ingatlanon 2 db üzlet és 1 db iroda önálló rendeltetési egységet, valamint 186 db lakást és kapcsolódó mélygarázs-beállóhelyeket, illetve tárolókat tartalmazó lakóépület építmény megépítésére vonatkozó építési engedéllyel rendelkezik.

Az éves beszámoló aláírására jogosult személy:

Csobádi Ákos Lajos a Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. vezérigazgatója (lakcím: 1034 Budapest, Szőlő utca 9-11. 1. em. 2. ajtó)

Könyvvizsgáló neve: Két Calculus Könyvvizsgáló és Pénzügyi Tanácsadó Kft.

Könyvvizsgáló székhelye: 1039 Budapest, Szabadság utca 1.; MKVK nyilvántartási szám: 000865

Személyében felelős könyvvizsgáló: dr. Bor Zoltán, MKVK tagsági száma: 001126

Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után, a hozamra és tőke megóvására ígéretet nem tett.

Könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy számviteli szolgáltató vállalkozás alkalmazottja, tagja:

Név: Bereczki Ágnes

Elérhetőség: 1222 Budapest, Mező utca 43/B. III. 5.

Regisztrációs szám: 200752

2. A számviteli politika meghatározó elemei

Az Alap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

- a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.)
- a tőkepiacokról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.)
- 2000. évi C törvény a számvitelről

- az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX törvény

Beszámoló formája: 215/2000. (XII.11.) sz. kormányrendelet alapján

Mérlegkészítés pénzneme: magyar forint

Mérlegkészítés időpontja: 2023.02.28.

Az Alap számviteli rendszerét a 2000. évi C. tv. (számviteli törvény), valamint a 215/2000. Kormányrendelet előírásai alapján alakította ki.

Az Alap a könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvviteli rendszerre vonatkozó előírások szerint vezeti.

Az Alap eszközei minden értékelési napra vonatkozóan az Alap Kezelési szabályzatában meghatározottak szerint piaci értéken kerülnek kimutatásra.

Az Alap tulajdonában levő ingatlanok és a folyamatban levő beruházások, felújítások független értékbecslő által készített értékbecslés alapján meghatározott értéken kerülnek kimutatásra. Az Alap az értékesítési céllal vásárolt, illetve az értékesítési célból fejlesztés alatt álló ingatlanok piaci értékét, és az értékesítési célú ingatlanok beszerzéséhez, fejlesztéséhez kapcsolódóan fizetett előlegeket készletként mutatja ki. A devizakészleteket és a külföldi pénzürtékre szóló követeléseket és kötelezettségeket az Alap a fordulónapon közétett, ennek hiányában a legutolsó nyilvánosságra hozott MNB árfolyamon mutatja ki. A devizaeszközök és a devizakötelezettségek könyv szerinti forintértéke és az értékelés napi devizaárfolyamon átszámított értéke közötti árfolyamkülönbségek összevont egyenlegét az értékelés napján a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között számolja el.

Értékcsökkenés elszámolása:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése az eszköz bekerülési (bruttó) értéke alapján az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai elhasználódása, erkölcsi avulása és az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények figyelembevételével történik.

Az értékcsökkenés tervezésekor az Alap az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott. Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 200.000 Ft alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Ha az Alap szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, értékkülönbötet kell elszámolni.

Terven felüli értékcsökkenést az Alap nem számol el, ennek szerepét az értékkülönbötet elszámolása tölti be.

Az értékkülönbötet elszámolása a tőkeváltozással szemben történik. Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbötet a tőkeváltozással szemben kell kivezetni.

Jelentős összegű hiba értelmezése:

Jelentős összegűnek minősül 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.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások:

Kivételes nagyságúnak minősül a bevétel, ha egy gazdasági eseményből származik és eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes számvitel szerinti bevétel 50%-át.

Kivételes nagyságúnak minősül a költség vagy a ráfordítás, ha egy gazdasági eseményből származik és eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes számvitel szerinti költsége és ráfordítása együttes értékének 50%-át.

Kivételes előfordulású a bevétel, költség vagy ráfordítás, amely az Alap üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben, bekövetkezése eseti jellegű.

II. SPECIFIKUS RÉSZ

1. Készletek

Ingatlan megnevezése	Bekerülési értéke eFt 2022.12.31	Értékelési különbség eFt 2022.12.31	Mérleg szerinti érték eFt 2022.12.31
Budapest XIII. Jutá utca 13., hrsz. 26035/14. ingatlan és az ingatlanon folyamatban levő beruházási munkák a legutolsó (2022. október 28-i) értékbecslés időpontjáig	2 200 450	399 550	2 600 000
Legutolsó értékbecslést követően elvégzett kivitelezési munkák számlázott értéke és egyéb bekerülési érték részét képező kiadások	929 990	0	929 990
Összesen	3 130 440	399 550	3 529 990

Az Alap a tárgyév fordulónapján a készletek között mutatja ki az eladási célú, fejlesztés alatt álló ingatlan piaci értékét.

2. Követelések

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
ÁFA követelés	0	648
Halasztott ÁFA követelés	0	94
Összesen	0	742

A követelések várhatóan teljes mértékben megtérülnek, a követelésekre értékvesztés nem került elszámolásra.

3. Pénzeszközök

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Pénzeszközök HUF	0	396 313
Összesen	0	396 313

4. Saját tőke alakulása

Adatok: eFt-ban

Saját tőke mozgástábla	Nyitó adat 2021.12.31.	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró adat 2022.12.31.
Induló tőke	0	3 105 076	0	0	3 105 076
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0	3 105 076	0	0	3 105 076
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0	0	0	0
Tőkeváltozás	0	512 464	44 118	0	468 346
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	0	112 914	0	0	112 914
Értékelési különbszet tartaléka	0	399 550	0	0	399 550
Előző évek eredménye	0	0	0	0	0
Üzleti év eredménye	0	0	44 118	0	-44 118
Összesen:	0	484 773	44 118	0	3 573 422

5. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Köt. áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) - forint	0	86 400
Összesen	0	86 400

A hosszú lejáratú kötelezettség szállító számlákból szerződés alapján, garanciális kötelezettségekre visszatartott összeg, mely leghamarabb 2024. július 31-ét követően fizethető ki a generálkivitelező részére.

6. Rövid lejáratú kötelezettségek

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Köt. áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) - forint	0	244 751
Különadó kötelezettség	0	355
MNB felügyeleti díj kötelezettség	0	249
Összesen	0	245 355

7. Passzív időbeli elhatárolások

Adatok: eFt-ban

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	Előző év	Tárgyév
Alapkezelő elhatárolt prémium díja	0	21 344
Letétkezelői díj	0	374
Könyvvizsgálói díj	0	150
Összesen	0	21 868

8. Működési költségek*Adatok: eFt-ban*

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Egyszeri alapkezelési díj	0	41 834
Alapkezelési díj	0	21 344
Alapkezelő prémium díja	0	21 344
Letétkezelői díj	0	2 563
Számviteli szolgáltatás költségei	0	1 750
Jogi szolgáltatások	0	1 100
Könyvvizsgálói díj	0	600
Értékbecslések díja	0	300
Banki tranzakciós díjak, számlafenntartási költség	0	10
Összesen	0	90 845

9. Egyéb ráfordítások*Adatok: eFt-ban*

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Különadó ráfordítás	0	821
MNB felügyeleti díj	0	575
Összesen	0	1 396

10. Pénzügyi műveletek bevételei*Adatok: eFt-ban*

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Pénzeszközök után kapott kamat	0	37 863
Kötelezettség határidő előtti pénzügyi rendezéséhez kapcsolódó engedmény	0	10 260
Összesen	0	48 123

III. VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVELDEMI HELYZET

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Tőkeerősségi mutató %	Saját tőke/Összes forrás	n/a	91,00%
Forgóeszközök aránya %	Forgóeszközök/Összes eszköz	n/a	100,00%

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Likviditási mutató	Követelések +Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettség	n/a	1,62

Jövedelmi helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Eszközarányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Összes eszköz	n/a	- 1,12%
Tőkearányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Saját tőke	n/a	- 1,23%

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

CASH-FLOW kimutatás

Adatok: eFt-ban

	Megnevezés	Előző év 2021.12.31	Tárgyév 2022.12.31.
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	0	270 900
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	0	-81 981
2.	Elszámolt amortizáció +	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	0	-399 550
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	0	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök állományváltozása	0	398 808
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	245 355
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	86 400
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	21 868
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	0	-3 092 577
14.	Ingatlanok beszerzése -	0	-3 092 577
15.	Ingatlanok eladása +	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak +	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése -	0	0
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +	0	0
19.	Kapott hozamok +	0	37 863
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	0	3 217 990
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	0	3 217 990
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I+II.+III. sorok)	0	396 313

Portfólió jelentés 2022. december 31.

Alapadatok:

Alap lajstromszáma: New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap 1221-85
 Alapkezelő neve: Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.
 Letétkezelő neve: UniCredit Bank Zrt.
 NEÉ számítás típusa: T nap

Tárgynap (T):	2022.12.31	
Saját tőke:	3 573 422	eFt
Darabszám:	3 105 076	db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok eFt-ban

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Hitelező	Futamidő	Összeg	%
I/1,	Hitelállomány (összes):	-	-	0	0,00%
I/2,	Egyéb kötelezettségek (összes):			331 755	93,82%
	Alapkezelői díj miatt			12 106	3,42%
	Letétkezelői díj miatt			0	0,00%
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0,00%
	Közzétételi költség miatt			0	0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			1 449	0,41%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			318 200	89,99%
I/3,	Céltartalékok (összes):			0	0,00%
I/4,	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			21 868	6,18%
	Kötelezettségek összesen:			353 623	100,00%
II,	ESZKÖZÖK			Összeg	%
II/1,	Folyószámla, készpénz (összes):			396 313	10,09%
	UniCredit Bank	folyószámla (HUF)		396 313	10,09%
II/2,	Egyéb követelés (összes):			742	0,02%
	ÁFA követelés			648	0,02%
	Halasztott ÁFA			94	0,00%
II/3,	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő	0	0,00%
II/3,1,	Max, 3 hó lekötésű (összes):			0	0,00%
II/3,2,	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):			0	0,00%
II/4,	Értékpapírok (összes):			0	0,00%
		Devizanem	Névérték	Árfolyamérték	%
II/4,1,	Befektetési jegyek (összes):			0	0,00%
II/4,2,	Egyéb kötvények (összes)			0	0,00%
II/4,3,	Résztvények (összesen)			0	0,00%
II/5	Ingatlanok			0	0,00%
II,5,1,	Ingatlanok			0	0,00%
II,5,2,	Építés alatt álló ingatlanok			0	0,00%
II/6,	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00%
II/7,	Egyéb eszközök			3 529 990	89,89%
	Készletek			3 529 990	89,89%
	Egyéb befektetett eszközök			0	0,00%
	Eszközök összesen:			3 927 045	100,00%

A tárgyév fordulónapjára vonatkozó, Letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközérték 3 561 842 eFt volt, amely 11 580 eFt-tal tér el az éves beszámolóban kimutatott saját tőke értékétől (3 573 422 eFt). Az eltérés az alábbi tételekből származik:

Megnevezés	Tárgyév
Letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközérték 2022.12.29.	3 561 842
Alapkezelési díj 2 napra	-254
Alapkezelő prémium díja 2 napra	-254
Számviteli szolgáltatás díja 2 napra	-11
Könyvvizsgálat díja 2 napra	-4
Letétkezelői díj 2 napra	-29
Különadó 2 napra	-8
Felügyeleti díj 2 napra	-6
Bankköltség	-1
Kamatbevétel 2 napra	297
Biztosítási díj (számvitelben a készlet bekerülési értékének része)	1 590
Előrefizetés miatt adott engedmény (az NEÉ-ben levonásra került a készlet bekerülési értékéből, számvitelben pénzügyi műveletek bevétele)	10 260
Eltérések összesen	11 580
Mérlegben kimutatott saját tőke 2022.12.31.	3 573 422

Budapest, 2023. május 30.


 Selection Capital Alapkezelő Zrt.