

Adószám: 27983908-1-41
Cégjegyzékszám: 01-10-140897

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

1037 Budapest, Szépvölgyi út 39.

2025. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus (1)

Eszközök (aktívák)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	
1	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18+29. sor)	69 735	0	207 100
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	9 282	0	10 599
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok	9 282		10 599
6	4. Szellemi termékek			
7	5. Üzleti vagy cégérték			
8	6. Immateriális javakra adott előlegek			
9	7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	1 929	0	7 088
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 929		7 088
14	4. Tenyészállatok			
15	5. Beruházások, felújítások			
16	6. Beruházásokra adott előleg			
17	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor)	58 524	0	189 413
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	58 524		189 413
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	5. Egyéb tartós részesedés			
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló vállalkozásban			
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS	0	0	0

Budapest, dátum időbélyegző szerint

 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(2)

Eszközök (aktívák)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
30	B. Forgóeszközök (31.+38.+47.+54. sor)	1 086 761	0	435 037
31	I. KÉSZLETEK (32.-37. sorok)	129	0	430
32	1. Anyagok			
33	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
34	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
35	4. Késztermékek			
36	5. Áruk	129		430
37	6. Készletekre adott előlegek			
38	II. KÖVETELÉSEK (39.-46. sor)	738 586	0	96 372
39	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	31 023		77 691
40	2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	13 835		13 835
41	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő vállalkozással szemben			
42	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
43	5. Váltókövetelések			
44	6. Egyéb követelések	693 728		4 846
45	7. Követelések értékelési különbözete			
46	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
47	III. ÉRTÉKPAPÍROK (48.-53. sorok)	0	0	0
48	1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban			
49	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
50	2. Egyéb részesedés			
51	3. Saját részvények, saját üzletrészek			
52	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
53	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
54	IV. PÉNZESZKÖZÖK (55.-56. sor)	348 046	0	338 235
55	1. Pénztár, csekkek			
56	2. Bankbetétek	348 046		338 235
57	C. Aktív időbeli elhatárolások (58.-60. sor)	4 088	0	15 814
58	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 704		14 163
59	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 384		1 651
60	3. Halasztott ráfordítások			
61	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+57. sor)	1 160 584	0	657 951

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(3)

Források (passzívák)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
62	D. Saját tőke (63.+65.+66.+67.+68.+69.+72. sor)	163 885	0	319 232
63	I. JEGYZETT TŐKE	33 000		33 000
64	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
65	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
66	III. TŐKETARTALÉK	267 000		267 000
67	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-177 016		-136 115
68	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
69	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
70	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
71	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
72	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	40 901		155 347
73	E. Céltartalékok (74.-76. sor)	0	0	0
74	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
75	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
76	3. Egyéb céltartalék			
77	F. Kötelezettségek (78.+83.+94. sor)	949 522	0	280 878
78	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	220 000	0	220 000
79	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	220 000		220 000
80	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban. lévő váll. szemben			
81	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
82	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

Budapest, dátum időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(4)

Források (passzívák)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
83	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (84.-93. sor)	0	0	0
84	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
85	2. Átváltoztatható kötvények			
86	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
87	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
88	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
89	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
90	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
91	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-kal szemben			
92	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
93	10. Halasztott adókötelezettség			
94	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (95.-106. sorok)	729 522	0	60 878
95	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
96	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
97	2. Rövid lejáratú hitelek			
98	3. Vevőtől kapott előlegek			
99	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	8 879		7 718
100	5. Váltótartozások			
101	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	5 352		5 393
102	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
103	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
104	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	715 291		47 767
105	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
106	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
107	G. Passzív időbeli elhatárolások (108.-110. sor)	47 177	0	57 841
108	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
109	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	47 177		57 841
110	3. Halasztott bevételek			
111	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (62.+73.+77.+107. sor)	1 160 584	0	657 951

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2025. 01. 01. - 2025. 12.31

Fordulónap: 2025. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

(1)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	321 248		550 898
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	321 248	0	550 898
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3±4)	0	0	0
7	III. EGYÉB BEVÉTELEK	7		433
8	Ebből: visszaírt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség	2 401		2 139
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	65 592		83 880
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	599		414
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	676		2 690
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	69 268	0	89 123
15	10. Bérköltség	166 610		255 966
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 848		7 301
17	12. Bérjárulékok	22 002		33 401
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	192 460	0	296 668
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	3 514		7 904
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	8 284		13 293
21	Ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	47 729	0	144 343

Budapest, dátum időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjеле: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2025. 01. 01. - 2025. 12. 31

Fordulónap: 2025. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

(2)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	1 948		10 498
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott	1 948		10 498
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	9 623		7 277
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 053		13 456
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	12 624	0	31 231
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások			
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	10 789		11 000
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	10 789		11 000
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	6 729		1 907
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19±20+21+22)	17 518	0	12 907
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-4 894	0	18 324
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	42 835	0	162 667
48	X. Adófizetési kötelezettség	1 934		7 320
49	X/1. Halasztott adókülönbözet (±)			
50	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X+X/1.)	40 901	0	155 347

Budapest, dátum időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Adószám: 27983908-1-41
Cégjegyzékszám: 01-10-140897

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

1037 Budapest, Szépvölgyi út 39.

2025. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. A vállalkozás alapadatai

A vállalkozás neve: Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.
 Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 39.
 Cégj.szám: 01-10-140897
 Adószám: 27983908-1-41
 Stat.szám: 27983908-6630-114-01
 Honlap: www.selectioncapital.hu

Alakulás időpontja: 2020.06.09.
 Alakulás típusa: Jogelőd nélküli alakulás
 Törzstőke nagysága: 33 000 EUR
 Tárgyévi mérlegfőösszeg: 657 951 EUR

Beszámoló időszaka: 2025.01.01. - 2025.12.31.
 A vállalkozás részvénytársaságként működik, a könyveit EUR-ban vezeti.
 Fő tevékenység: 6630'25 Alapkezelés
 MNB engedély száma: H-EN-III-190/2021
 MNB engedély kelte: 2021. április 23.

A Társaság az alapkezelési tevékenységet 2022. évben kezdte el.

Részvények összetétele:

Megnevezés	Darabszám	EUR/db	Névérték összesen	Részvények típusa
Törzsrészvény „A” sorozat	31	1 000	31 000	névre szóló törzsrészvény
Vételi jogot biztosító elsőbbségi részvény „A” sorozat	1	1 000	1 000	névre szóló elsőbbségi részvény
Vételi és eladási jogot biztosító elsőbbségi részvény „A” sorozat	1	1 000	1 000	névre szóló elsőbbségi részvény
Összesen	33		33 000	

Név (cégnév)	Részvények száma	Összesített részesedés tulajdoni hányad szerint	Összesített részesedés szavazati hányad szerint
PROFORM Ingatlanbefektetési Zrt.	21 db Törzsrészvény "A" sorozat	66,67%	66,67%
	1 db "A" sorozatú vételi jogot biztosító elsőbbségi részvény		
Csobádi Ákos Lajos	10 db Törzsrészvény "A" sorozat	33,33%	33,33%
	1 db "A" sorozatú vételi és eladási jogot biztosító elsőbbségi részvény		

2. Szervezeti adatok

Felügyelőbizottság tagjai:

Olasz Attila (1063 Budapest, Szív utca 42. 3. em. 20. ajtó)

Tóth Lóránd István (1037 Budapest, Perényi út 33. 21. ép. fsz. 2. ajtó)

Gagy-Pálffy András Gábor (1124 Budapest, Fodor utca 54/B. fsz. 2. ajtó)

Az ügyvezetés típusa egyszemélyes igazgatóság.

A beszámoló aláírására kötelezett:

Csobádi Ákos Lajos vezérigazgató (1034 Budapest, Szőlő utca 9-11. 1. em. 2. ajtó)

A Társaság jogszabály alapján könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgálatot a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. (1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C. ép.; kamarai nyilvántartási szám: 002387) végzi. A könyvvizsgálatért felelős személy: Baumgartner Ferenc (kamarai nyilvántartási száma: 002955)

A beszámoló könyvvizsgálatának díja: 800 ezer Ft + ÁFA.

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

Név: Berezki Ágnes

Cím: 2049 Diósd, Homokos utca 81.

Regisztrációs szám: 200752

Jelen kiegészítő melléklet az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 327/2009. kormányrendelet által meghatározott információkat, valamint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 16.§. (5) bekezdése alapján azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából jelentős. A jelentőség a költség-haszon összevetésének elve alapján került meghatározásra.

3. Számviteli politika meghatározó elemei

A vállalkozás számviteli politikáját a számviteli törvény előírásaival összhangban alakította ki.

Beszámoló formája: Éves beszámoló

Mérleg típusa: 'A' változat

Eredménykimutatás típusa: Összköltség eljárással

Mérlegkészítés pénzneme: EUR

Mérleg fordulónapja: 2025.12.31.

Mérlegkészítés időpontja: 2026.03.31.

A könyvvezetés módja: kettős könyvvitel.

A Társaság a felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván.

4. Értékelési eljárások bemutatása

Bekerülési érték: Az immateriális javak és a tárgyi eszközök beszerzési áron, az amortizációval, illetve értékcsökkenési leírással csökkentve kerülnek kimutatásra.

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 a vállalkozás az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmaz.

Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 100 eFt 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.

Nem jelentős maradványérték:

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 eFt-ot.

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

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült, vagy hiányzik, az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszközöknél.

A vállalkozás az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi analitikát vezet a főkönyvvel való folyamatos egyeztetés mellett, a mérleg fordulónapján kötelező jelleggel.

A Társaság nem él a sem a piaci értéken, sem a valós értéken történő értékelés lehetőségével.

A könyvvezetés devizanemétől eltérő devizanemben fennálló követelések, kötelezettségek, pénzeszközök értékelése:

Az EUR-tól eltérő devizanemben nyilvántartott pénzeszközök, követelések, kötelezettségek értékelése az MNB által közétett hivatalos devizaárfolyamon történik.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség vagy ráfordítás

Kivételes nagyságúnak minősül az a bevétel, amely egy gazdasági eseményből ered, és összege eléri vagy meghaladja adott évi összes bevétel 30%-át.

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Kivételes nagyságúnak minősül a költség vagy ráfordítás, ha az egy gazdasági eseményből ered, és összege eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költség és ráfordítás együttes értékének 30%-át.

Kivételes előfordulású bevétel, költség, ráfordítás - minden olyan bevétel, költség vagy ráfordítás, amely a vállalkozás üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmenetén kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű.

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. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

5. Vagyoni, pénzügyi helyzet elemzése

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Tőkeerősség:

Saját tőke / mérlegfőösszeg:

<i>Tárgyév:</i>	48,52%	<i>Előző év:</i>	14,12%	<i>Változás:</i>	34,40
-----------------	--------	------------------	--------	------------------	-------

Forgótőke - saját tőke aránya:

Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás – rövid lejáratú kötelezettség) / saját tőke:

<i>Tárgyév:</i>	117,21%	<i>Előző év:</i>	220,48%	<i>Változás:</i>	-103,27
-----------------	---------	------------------	---------	------------------	---------

Saját tőke - jegyzett tőke aránya:

Saját tőke / jegyzett tőke:

<i>Tárgyév:</i>	967,37%	<i>Előző év:</i>	496,62%	<i>Változás:</i>	470,75
-----------------	---------	------------------	---------	------------------	--------

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Likviditási mutató:

Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettség:

<i>Tárgyév:</i>	7,15	<i>Előző év:</i>	1,49	<i>Változás:</i>	5,66
-----------------	------	------------------	------	------------------	------

Likviditási (II) mutató:

(Forgóeszközök – készletek - követelések) / rövid lejáratú kötelezettség:

<i>Tárgyév:</i>	5,56	<i>Előző év:</i>	0,48	<i>Változás:</i>	5,08
-----------------	------	------------------	------	------------------	------

II. SPECIFIKUS RÉSZ

A) MÉRLEG SPECIFIKUS RÉSZ

1. ESZKÖZÖK

Immateriális javak

Immateriális javak bruttó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Vagyoni értékű jogok	13 158	5 091	0	0	18 249
Szellemi termékek	225	0	0	0	225
Összesen	13 383	5 091	0	0	18 474

Immateriális javak értékcsökkenés leírásának változása:

Immateriális javak	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Vagyoni értékű jogok	3 876	3 774	0	0	7 650
Szellemi termékek	225	0	0	0	225
Összesen	4 101	3 774	0	0	7 875

Immateriális javak nettó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Vagyoni értékű jogok	9 282	5 091	3 774	0	10 599
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Összesen	9 282	5 091	3 774	0	10 599

Tárgyi eszközök

Tárgyi eszközök bruttó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	7 642	9 289	0	0	16 931
Összesen	7 642	9 289	0	0	16 391

Tárgyi eszközök értékcsökkenés leírásának változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 713	4 130	0	0	9 843
Összesen	5 713	4 130	0	0	9 843

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Tárgyi eszközök nettó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 929	9 289	4 130	0	7 088
Összesen	1 929	9 289	4 130	0	7 088

A vállalkozás a tárgyévben értékhelyesbítés lehetőségével nem élt, továbbá nem számolt el terven felüli értékcsökkenést.

Befektetett pénzügyi eszközök

A társaság a tárgyévet megelőzően 24 000 eFt összegű, 2025. évben további 49 000 eFt kölcsönt nyújtott kapcsolt vállalkozása részére. A kölcsönállomány (73 000 eFt) mérlegfordulónapon érvényes MNB árfolyamon átszámított értéke a tárgyév végén 189.413 EUR, a tárgyévet megelőző év végén 58.524 EUR volt. A kölcsön lejáratára 2027. szeptember 30.

Készletek

A számviteli előírásoknak megfelelően a Társaság készletként (árúként) mutatta ki az tárgyévben igénybe vett, következő üzleti évben továbbszámlázott szolgáltatás bekerülési értékét. A készletek mérleg fordulónapi értéke 430 EUR, a tárgyévet megelőző évben 129 EUR volt.

Vevőkövetelések

Megnevezés	2024.12.31. EUR	2025.12.31. EUR
Követelések szolgáltatás nyújtásból	31 023	77 691
Összesen	31 023	77 691

A mérleg fordulónapján fennálló vevőkövetelés a mérlegkészítés napjáig befolyt.

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összege a mérleg fordulónapján és a tárgyévet megelőző év mérlegforduló napján is 13 835 EUR.

Egyéb követelések:

Megnevezés	2024.12.31. EUR	2025.12.31. EUR
Különadó követelés befektetési alaptól	2 422	4 845
Egyéb követelés	0	1
Befektetőkkel szembeni követelés új befektetési alap jegyzésével kapcsolatban	691 306	0
Összesen	693 728	4 846

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

A tárgyévet megelőző üzleti év mérlegforduló napján folyamatban volt a New Palace III. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek jegyzése. A befektetők által jegyzett összeget a mérleg fordulónapján a Társaság befektetőkkel szembeni követelésként és a jegyzést bonyolító bankkal szembeni kötelezettséggként mutatta ki, tekintettel arra, hogy a jegyzést bonyolító bank a lejegyzett összeget az Alapkezelő ügyfélszámláján a mérlegfordulónapot megelőzően terhelte és átvezette az alap nevére megnyitott számlára. A jegyzés összege a mérlegforduló napot követően került jóváírásra Alapkezelő ügyfélszámláján, így a befektetőkkel szembeni követelés a mérlegforduló napot követően megszűnt.

Pénzeszközök

Megnevezés	2024.12.31. EUR	2025.12.31. EUR
Éven belül lekötött betét EUR	260 000	270 000
Látra szóló pénzeszközök EUR	26 538	670
Látra szóló pénzeszközök HUF	61 508	67 565
Összesen	348 046	338 235

A forintra szóló pénzeszközök értéke az MNB által közzétett, a mérlegfordulónapján érvényes árfolyamon került kimutatásra.

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb tételei:

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2024.12.31. EUR	2025.12.31. EUR
Lekötött betét után járó kamat	730	1 309
Adott kölcsön után járó kamat	1 974	12 854
Összesen	2 704	14 163

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2024.12.31. EUR	2025.12.31. EUR
Informatikai szolgáltatások	1 058	1 107
Elektronikus aláírás előfizetések	0	366
LEI kód előfizetés	0	146
Biztosítási díj	31	32
Hirdetési díj	295	0
Összesen	1 384	1 651

2. FORRÁSOK

Saját tőke változása:

Megnevezés	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás	Záró
				EUR	EUR
Jegyzett tőke	33 000	0	0	0	33 000
Tőketartalék	267 000	0	0	0	267 000
Eredménytartalék	-177 016	0		40 901	-136 115
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	40 901	155 347	0	-40 901	155 347
Összesen	163 885	155 347	0	0	319 232

A saját tőke a tárgyévi eredmény összegével változott.

A társaság vezérigazgatója a tárgyévi eredmény eredménytartalékba történő átvezetésére tett javaslatot a Közgyűlés számára.

Hátrasorolt kötelezettség

A szavatoló tőkére vonatkozó előírásoknak való megfelelés érdekében a Társaság többségi részvényese 300 000 EUR összegű hitelkeretet biztosított a Társaság részére. A keretszerződésben foglalt feltételek megfelelnek az alárendelt kölcsön feltételeinek, így a keretszerződés alapján igénybe vett összeget a Társaság hátrasorolt kötelezettségként mutatja ki. A tárgyév végéig lehívott kölcsön összege 220 000 EUR, mely 2030. december 31-én a futamidőre járó kamattal együtt egy összegben esedékes. A kamat mértéke éves 5%.

A hátrasorolt kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben fennálló kötelezettség.

Szállítók

Megnevezés	2024.12.31. EUR	2025.12.31. EUR
Kötelezettség szállítók felé	8 879	7 718
Összesen	8 879	7 718

Kapcsolt vállalkozás felé fennálló szállítói tartozás a mérleg fordulónapján 5 393 EUR, a tárgyévet megelőző év mérlegfordulónapján 5 352 EUR, amely a rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozásokkal szemben mérlegsoron került kimutatásra.

Egyéb kötelezettségek:

Megnevezés	2024.12.31. EUR	2025.12.31. EUR
Jövedelemelszámolási számla	9 794	16 786
Bérhez kapcsolódó levont adók és járulékok	4 221	8 689
Társasági adó	1 790	6 806
Befektetési alapot terhelő különadó	2 229	4 844
Munkáltatót terhelő adók	1 853	4 240

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Helyi iparüzési adó kötelezettség	3 259	4 136
Innovációs járulék kötelezettség	839	1 134
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	0	1 132
Bankkal szembeni kötelezettség új befektetési alap jegyzésével kapcsolatban	691 306	0
Összesen	715 291	47 767

A tárgyévet megelőző évben a bankkal szembeni kötelezettség a Társaság által kezelt alap befektetési jegyeinek jegyzéséhez kapcsolódik. A jegyzéssel kapcsolatos további információ az egyéb követelések bemutatásánál található.

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb tételei:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2024.12.31. EUR	2025.12.31. EUR
Hátrasorolt kötelezettség kamata	31 274	42 274
Jutalom és járuléka	11 865	11 541
Tiszteletdíj és járuléka	1 488	1 583
Könyvvizsgálat díja	1 239	1 318
TRIAS bérleti díj és termékkövetés	784	835
Számviteli szolgáltatás	273	290
Egyéb	254	0
Összesen	47 177	57 841

C) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

Az értékesítés nettó árbevétele tevékenység szerinti bontásban:

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	Árbevétel 2024. év EUR	Árbevétel 2025. év EUR
6630	Alapkezelés	320 574	548 198
	Alapoknak továbbszámlázott költségek	0	2 571
	Továbbszámlázott iroda bérleti díj	674	129
Összesen		321 248	550 898

Igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	2024. év EUR	2025. év EUR
Pénzügyi üzletviteli tanácsadás	14 631	27 132
Iroda bérleti és üzemeltetési díjak	13 987	18 926
Informatikai szolgáltatás	13 981	14 781
Könyvelés, bérszámfejtés, könyvvizsgálat	6 946	7 879
Rendszer és licence díjak	10 688	7 264
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	2 566	4 065
Jogi szolgáltatás	789	2 331

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Telefon, internet	987	1 502
Oktatás, továbbképzés	1 017	0
Igénybe vett szolgáltatások összesen	65 592	83 880

Egyéb ráfordítások:

Megnevezés	2024. év EUR	2025. év EUR
Helyi iparüzési adó	6 377	10 921
Innovációs járulék	956	1 638
MNB részére fizetett felügyeleti díj	784	732
Egyéb	157	2
Fizetett bírság, késedelmi pótlék	10	0
Egyéb ráfordítások összesen	8 284	13 293

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2024. év EUR	2025. év EUR
Befektetett eszközök között kimutatott eszközök kamata	1 948	10 498
- ebből kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	1 948	10 498
Forgóeszközök között kimutatott eszközök kamata	9 623	7 277
- ebből kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	0	0
EUR-tól eltérő pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	1 053	4 650
EUR-tól eltérő pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamvesztesége	0	8 806
Összesen	12 624	31 231

Pénzügyi műveletek ráfordítása:

Megnevezés	2024.12.31. EUR	2025.12.31. EUR
Kölcsönök után fizetendő kamat	10 789	11 000
- ebből kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	10 789	11 000
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	3 286	1 907
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamvesztesége	3 443	0
Összesen	17 518	12 907

A kapcsolt vállalkozásokkal kötött ügyletek (iroda bérlet, adott, kapott kölcsön) feltételei nem térnek el a szokásos piaci feltételek között kötött ügyletek feltételeitől.

A tárgyévben, illetve az azt megelőző évben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség vagy ráfordítás nem keletkezett.

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Társasági adó levezetése	2024. év EUR	2025. év EUR
Adózás előtti eredmény	42 835	162 667
<i>Adóalap növelő tételek</i>		
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	3 514	7 904
Fizetett bírság, késedelmi pótlék	6	0
<i>Adóalap csökkentő tételek</i>		
Társasági adó törvény szerinti értékcsökkenés	-3 385	-7 909
Előző évek negatív adóalapból felhasznált összeg	-21 485	-81 331
Adóalap	21 485	81 331
Számított adó	1 934	7 320

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai 2024. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség EUR	Személyi jellegű egyéb kifizetések EUR	Bérbírálatok EUR
Szellemi	3	163 929	3 848	21 653
Tiszteletdíjak		2 681	0	349
Összesen	3	166 610	3 848	22 002

Munkavállalók bér és létszámadatai 2025. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség EUR	Személyi jellegű egyéb kifizetések EUR	Bérbírálatok EUR
Szellemi	6	253 214	7 301	33 043
Tiszteletdíjak		2 752	0	358
Összesen	6	255 966	7 301	33 401

A felügyelő bizottság tagjait 2024. üzleti évben folytatott tevékenységük ellenértékéért 2 752 EUR tiszteletdíj illette meg. A vezérigazgató részére munkaviszony keretében juttatott díjazás összegét a szellemi foglalkozásúak béreköltsége sor tartalmazza. A Társaság sem 2023., sem 2024. évben a vezető tisztségviselők, az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjai részére előleget, kölcsönt nem folyósított, javukra garanciát vagy egyéb kötelezettséget nem vállalt.

Környezetvédelemmel kapcsolatos információk: A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel a társaság nem rendelkezik. A társaság tevékenységéből veszélyes hulladék, környezetre káros anyag nem keletkezett.

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Cash-Flow kimutatás (adatok EUR-ban)

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2024. év	Tárgyév 2025. év
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	53 641	135 049
1a	Adózás előtti eredmény ±	42 835	162 667
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	780	-409
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) ±	43 615	162 258
2	Elszámolt amortizáció +	3 514	7 904
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6	Szállítói kötelezettség változása ±	10 774	-1 120
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-607 644	-674 330
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	23 477	10 664
9	Vevőkövetelés változása ±	-18 219	-46 668
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása ±	602 811	668 581
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-2 753	-11 726
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-1 934	-514
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	-63 866	-145 269
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-10 567	-14 380
15	Befektetett eszközök eladása +		
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése +		
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-53 299	-130 889
18	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	40 000	0
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocs. bev. +		
21	Hitel és kölcsön felvétele +	40 000	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
23	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -		
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
26	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	29 775	-10 220
27	Devizás pénzeszközök átértékelése ±	-780	409
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	28 995	-9 811

IV. SAJÁTOS TEVÉKENYSÉGGEL KAPCSOLATOS KÖZZÉTÉTELEK

A 327/2009. kormányrendelet előírásai alapján a társaság az alábbi információkat teszi közzé:

A Társaság 2021. április 23-án kapta meg tevékenységi engedélyét, a tényleges alapkezelési tevékenységet 2022. február hónapban kezdte meg.

A Társaság sem a tárgyévben, sem az azt megelőző évben nem kötött származékos ügyletet, az általa kezelt alapok vonatkozásában tőke megóvására, illetve hozamra vonatkozó ígéretet nem tett, garanciát nem vállalt, határon átnyúló szolgáltatást nem nyújtott.

A Társaság 2025. év folyamán egy új befektetési alapot indított el, így a tárgyév végén három befektetési alapot kezelt.

A Társaság által kezelt befektetési alapok megnevezése, típusa, nettó eszközértéke a tárgyévet megelőző év, valamint a tárgyév utolsó forgalmazási napján az alábbi:

Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2024.12.18.	Nettó Eszközérték 2025.12.31.	Devizanem
New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap	New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap "A" sorozat	HU0000729215	Ingatlan	Zártkörű	3 291 861 556	4 189 504 039	HUF
New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap	New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap "B" sorozat	HU0000729223	Ingatlan	Zártkörű	941 599 409	1 979 649 261	HUF

Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2024.12.31.	Nettó Eszközérték 2025.12.31.	Devizanem
New Palace III. Ingatlanfejlesztő Alap	New Palace III. Ingatlanfejlesztő Alap "A" sorozat	HU0000734108	Ingatlan	Zártkörű	3 096 439 194	3 210 911 765	HUF
New Palace III. Ingatlanfejlesztő Alap	New Palace III. Ingatlanfejlesztő Alap "B" sorozat	HU0000734116	Ingatlan	Zártkörű	1 303 804 494	3 320 631 977	HUF
Berry's I. Ingatlanfejlesztő Alap	Berry's I. Ingatlanfejlesztő Alap "A" sorozat	HU0000737655	Ingatlan	Zártkörű	-	4 189 504 039	HUF
Berry's I. Ingatlanfejlesztő Alap	Berry's I. Ingatlanfejlesztő Alap "B" sorozat	HU0000737663	Ingatlan	Zártkörű	-	1 979 649 261	HUF

A társaság nem végez biztosított tevékenységet, ezért nem csatlakozott a Befektető Védelmi Alaphoz.

Budapest, dátum időbélyegző szerint

Csobádi Ákos Lajos
vezérigazgató