

**NEW PALACE III. INGATLANFEJLESZTŐ
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2024. évi éves beszámolója



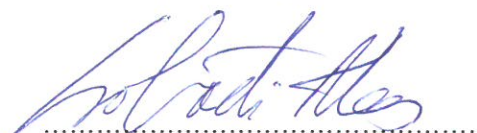
Statisztikai számjel: 19379678-4100-915-01

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2023.12.31.	Tárgyév 2024.12.31.
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	5 573 531
	I. Készletek	0	5 105 095
	1. Ingatlankészletek	0	4 205 110
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	899 985
	II. Követelések	0	72 576
	1. Követelések	0	72 576
	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
	3. Külföldi pénzürtékre 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	395 860
	1. Pénzeszközök	0	395 860
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0	672
	1. Aktív időbeli elhatárolás	0	672
	2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)	0	0
D.	D) Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	0	5 574 203

Budapest, 2025. május 31.



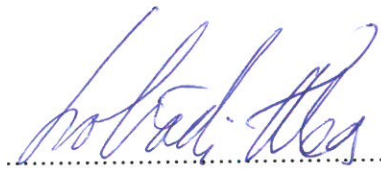
 Selection Capital Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

Adatok: eFt-ban

		Előző év 2023.12.31.	Tárgyév 2024.12.31.
a	A tétel megnevezése b	c	d
E.	Saját tőke	0	4 389 519
	I. Induló tőke	0	3 756 639
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0	3 756 639
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	0	632 880
	1a. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
	1b. Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	0	-18 152
	2. Értékelési különbözet tartaléka	0	899 985
	3. Előző év(ek) eredménye	0	0
	4. Üzleti év eredménye	0	-248 953
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	0	1 158 869
	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	0	1 158 869
	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	
H.	Passzív időbeli elhatárolások	0	25 815
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	0	5 574 203

Budapest, 2025. május 31.



 Selection Capital Alapkezelő Zrt.

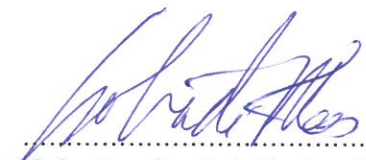
Statisztikai számjel: 19379678-4100-915-01

Eredménykimutatás

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2023.	Tárgyév 2024.
a	b	c	d
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0	0
II.	Egyéb bevételek	0	1
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV.	Működési költségek	0	266 677
V.	Egyéb ráfordítások	0	1 712
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	19 435
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-IV-V+VI-VII-VIII)	0	-248 953

Budapest, 2025. május 31.


.....
Selection Capital Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2024. 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. Aktív időbeli elhatárolás
 - 5. Saját tőke
 - 6. Rövid lejáratú kötelezettségek
 - 7. Passzív időbeli elhatárolások
 - 10. Működési költségek
 - 11. Egyéb ráfordítások
 - 12. Pénzügyi műveletek bevételei
- III. VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET ÉRTÉKELÉSE
- IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. Az Alap bemutatása

Alap neve: New Palace III. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Székhely: 1039 Budapest, Szépvölgyi út 39.

Adószám: 19379678-2-41

MNB nyilvántartási száma: 1222-63

MNB. engedély száma: H-KE-III-81/2024.

Alap fajtája: zártkörű, zárt végű

Nyilvántartásba vétel időpontja: 2024.02.15.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 4 389 519 eFt

Beszámoló időszaka: 2024.02.15. - 2024.12.31.

Az Alap célja a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által 26035/15 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben XIII. kerületben a Jutta utca 15. szám alatt található, 5157 m² alapterületű beépítetlen ingatlanon minimum 180 lakásos társasház építtetése és az abban létrejövő önálló ingatlanok értékesítése.

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: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

Könyvvizsgáló székhelye: 1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C. ép.; MKVK nyilvántartási szám: 002387

Személyében felelős könyvvizsgáló: Kékesi Péter Krisztián, MKVK tagsági száma: 007128

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

Könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy külső szolgáltató a JAB AUDIT Kft. címe: 1222 Budapest, Mező utca 43/B. III. 5., cégjegyzékszáma: 01-09-920747 alkalmazottja, tagja:

neve: Bereczki Ágnes, címe: 1222 Budapest, Mező utca 43/B. III. 5.

regisztrációs száma: 200752

2. A számviteli politika meghatározó elemei

A 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.)
- a számvitelről szóló 2000. évi C törvény (Sztv.)
- a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet
- az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járulékról szóló 2006. évi LIX törvény

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

A beszámoló pénzneme: magyar forint

Mérlegkészítés időpontja: 2025.02.28.

Az Alap számviteli rendszerét a 2000. évi C. 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.

Az értékpapírok nyilvántartása során az alap a FIFO elvet követi, mely szerint amennyiben ugyanabból az értékpapír fajtából több beszerzés történt, akkor értékesítés esetén a legkorábbi beszerzésű értékpapír kerül először kivezetésre.

Az ingatlanok és az értékpapírok piaci értékének és bekerülési értékének különbözete a tőkeváltozással szemben kerül elszámolásra. Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbözet a tőkeváltozással szemben kerül kivezetésre.

A devizakészleteket és a külföldi pénzürtékre szóló követeléseket és kötelezettségeket az Alap a fordulónapon közzétett, 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 árfolyamkülönbsétek összevont egyenlegét az értékelés napján a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között számolja el.

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. Jelentős összegű hiba feltárása esetén a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

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

II. SPECIFIKUS RÉSZ

1. Készletek

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

Adatok: eFt-ban

Ingatlan megnevezése	Bekerülési értéke eFt 2024.12.31.	Értékelési különbség eFt 2024.12.31.	Mérleg szerinti érték eFt 2024.12.31.
Budapest XIII. Jutta utca 15., hrsz. 26035/15. ingatlan és az ingatlanon folyamatban levő beruházási munkák a legutolsó (2024. december 10-i) értékbecslés időpontjáig	3 879 315	899 985	4 779 300
Legutolsó értékbecslést követően elvégzett kivitelezési munkák számlázott értéke és egyéb bekerülési érték részét képező kiadások	325 795	0	325 795
Összesen	4 205 110	899 985	5 105 095

Az ingatlan piaci értéke a 2024. december 10. napjára vonatkozó értékbecslésben 4 779 300 eFt. értékbecslést az Alap értékbecslője az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyoneértékelő Kft. készítette.

2. Követelések

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
Vevőtől kapott előleg ÁFA tartalma	0	54 624
Halasztott ÁFA követelés	0	15 270
ÁFA követelés	0	2 682
Összesen	0	72 576

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

3. Pénzeszközök

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Pénzforgalmi számlák egyenlege	0	75 860
Lekötött betét	0	320 000
Összesen	0	395 860

Az Alap valamennyi bankszámlájának devizaneme forint.

4. Aktív időbeli elhatárolások

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Pénzeszközök után járó kamat	0	471
Következő beszámolási időszakot terhelő költségek	0	201
Összesen	0	672

5. Saját tőke alakulása

Adatok: eFt-ban

Saját tőke mozgástábla	Nyitó adat 2023.12.31.	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró adat 2024.12.31.
Induló tőke	0	3 756 639	0	0	3 756 639
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0	3 756 639	0	0	3 756 639
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0	0	0	0
Tőkeváltozás	0	899 985	267 105	0	632 880
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	0	0	18 152	0	-18 152
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0
Értékelési különbözet tartaléka	0	899 985	0	0	899 985
Előző évek eredménye	0	0	0	0	0
Üzleti év eredménye	0	0	248 953	0	-248 953
Összesen:	0	4 656 624	267 105	0	4 389 519

6. Rövid lejáratú kötelezettségek

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
Vevőtől kapott előleg	0	495 263
Vevőtől kapott foglaló	0	452 151
Jólteljesítési garancia miatti visszatartott szállítói kötelezettség	0	125 888
Köt. áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	84 758
Különadó kötelezettség	0	474
MNB felügyeleti díj kötelezettség	0	335
Összesen	0	1 158 869

Az Alap 2024. szeptember hónapban kezdte meg a fejlesztés alatt álló társasházi lakások értékesítését. A vevők befizetéseit a lakások átadásáig kapott előlegként (foglalóként) a kötelezettségek között tartja nyilván.

7. Passzív időbeli elhatárolások

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
Alapkezelő elhatárolt prémium díja	0	25 140
Könyvvizsgálói díj	0	500

Könyvelési zárlati díj	0	175
Összesen	0	25 815

10. Működési költségek

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Ingatlan ügynöki díjak		126 225
Egyszeri alapkezelési díj		48 600
Értékesítés szervezés költsége		27 500
Alapkezelési díj		25 140
Alapkezelő prémium díja		25 140
Jogi szolgáltatások		4 829
Letétkezelői díj		3 789
Számviteli szolgáltatás költségei		2 016
Értékbecslések díja		1 125
Könyvvizsgálói díj		1 000
Egyéb szolgáltatások		814
Forgalmazói díj		405
Banki tranzakciós díjak, számlafenntartási költség		94
Összesen	0	266 677

11. Egyéb ráfordítások

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Különadó	0	1 003
MNB felügyeleti díj	0	708
Egyéb ráfordítás	0	1
Összesen	0	1 712

12. Pénzügyi műveletek bevételei

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Pénzeszközök után kapott kamat	0	15 929
Forgóeszközök között kimutatott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott kamat	0	3 506
Kötelezettség határidő előtti pénzügyi rendezéséhez kapcsolódó engedmény	0	0
Összesen	0	19 435

III. VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVELDEMI HELYZET

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Tőkeerősségi mutató %	Saját tőke/Összes forrás		78,75%
Forgóeszközök aránya %	Forgóeszközök/Összes eszköz		99,99%

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Likviditási mutató	Követelések+Értékpapírok+Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettség		0,40

Jövedelmi helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Eszközarányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Összes eszköz		- 4,47%
Tőkearányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Saját tőke		- 5,67%
Árbevétel arányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Árbevétel		n/a

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

CASH-FLOW kimutatás

Adatok: eFt-ban

	Megnevezés	Előző év 2023.12.31.	Tárgyév 2024.12.31.
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	0	-3 362 062
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	0	-264 882
2.	Elszámolt amortizáció +	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	0	-899 985
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	0	-3 506
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök állományváltozása	0	-3 377 701
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	1 158 869
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	-672
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	25 815
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	0	19 435
14.	Ingatlanok beszerzése -	0	0
15.	Ingatlanok eladása +	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak +	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése -	0	-136 494
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +	0	140 000
19.	Kapott hozamok +	0	15 929
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	0	3 738 487
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	0	3 738 487
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	395 860

Portfólió jelentés 2024. december 31.

Alapadatok:

Alap lajstromszáma: New Palace III. Ingatlanfejlesztő Alap 1222-63
 Alapkezelő neve: Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.
 Letétkezelő neve: K&H Bank Zrt.
 NEÉ számítás típusa: T nap

Tárgynap (T):	2024.12.31	
Saját tőke:	4 389 519	eFt
Darabszám:	3 756 639	db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

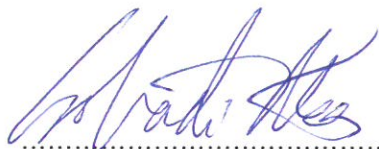
adatok eFt-ban

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Hitelező	Futamidő	Összeg	%
I/1.	Hitelállomány (összes):		-	0	0,00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			1 158 869	97,82%
	Alapkezelői díj miatt			8 054	0,68%
	Letétkezelői díj miatt			911	0,08%
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0,00%
	Közzétételi ktg.miatt			0	0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			52 782	4,46%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			1 097 122	92,61%
I/3.	Céltartalékok (összes):			0	0
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			25 815	2,18%
	Kötelezettségek összesen:			1 184 684	100,00%
II.	ESZKÖZÖK			Összeg	%
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			75 860	1,36%
	K&H Bank Zrt. jegyzési számla (HUF)			37	0,00%
	K&H Bank Zrt. Pénzforgalmi számla (HUF)			75 823	1,36%
II/2.	Egyéb követelés (összes):			72 576	1,30%
	Vevőtől kapott előleg ÁFA tartalma			54 624	0,98%
	Halasztott ÁFA			15 270	0,27%
	ÁFA követelés			2 682	0,05%
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő	320 000	5,74%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):			320 000	5,74%
	Lekötött betét	K&H Bank Zrt.	1 hét	320 000	5,74%
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	0,00%
II/4.3.	Résztvények (összesen)		0	0	0,00%
II/5.	Ingatlanok		0	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			672	0,01%
II/7.	Egyéb eszközök			5 105 095	91,58%
	Készletek			5 105 095	91,58%
	Egyéb befektetett eszközök			0	0,00%
	Eszközök összesen:			5 574 203	100,00%

A tárgyév fordulónapjára vonatkozó, Letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközérték 4 400 244 eFt volt, amely 10 725 eFt-tal tér el az éves beszámolóban kimutatott saját tőke értékétől (4 389 519 eFt). Az eltérés az alábbi tételekből származik:

Megnevezés	Tárgyév
Letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközérték 2024.12.31.	4 400 244
Fejlesztés alatt álló ingatlan bekerülési értékében figyelembe vett kiadások (műszaki ellenőr december havi díja, folyamatban levő hitelfelvételhez kapcsolódó közjegyzői, jogi és tanácsadói díjak)	53 195
Előre kifizetett költség (jogi szolgáltatás)	136
Előre kifizetett költség (LEI kód)	65
Különadó különbözet	2
Felügyeleti díj különbözet	-2
LEI kód ellenértéke	-79
Könyvviteli zárlati díj	-175
A nettó eszközértékben még nem szereplő számlák nettó értéke	-63 867
Eltérések összesen	-10 725
Mérlegben kimutatott saját tőke 2024.12.31.	4 389 519

Budapest, 2025. május 31.



 Selection Capital Alapkezelő Zrt.