

**NEW PALACE II. INGATLANFEJLESZTŐ
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2024. évi éves beszámolója

1/4

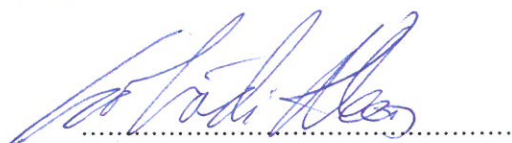
Statistikai számjel: 19325459-4100-915-01

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	10 303 576	11 775 217
	I. Készletek	6 024 247	8 495 920
	1. Ingatlankészletek	5 261 862	6 959 954
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	762 385	1 535 966
	II. Követelések	72 920	135 907
	1. Követelések	72 920	135 907
	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
	III. Értékpapírok	109 456	168 493
	1. Értékpapírok	104 047	167 138
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	5 409	1 355
	a) Kamatokból, osztalékokból	3 600	1 264
	b) Egyéb	1 809	91
	IV. Pénzeszközök	4 096 953	2 974 897
	1. Pénzeszközök	4 096 953	2 974 897
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.	Aktív időbeli elhatárolások	56 162	28 922
	1. Aktív időbeli elhatárolás	56 162	28 922
	2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)	0	0
D.	D) Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	10 359 738	11 804 139

Budapest, 2025. május 31.



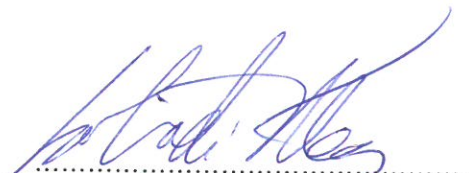
 Selection Capital Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2023.12.31.	Tárgyév 2024.12.31.
a	b	c	d
E.	Saját tőke	4 454 363	4 269 655
	I. Induló tőke	3 681 214	2 943 233
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 681 214	3 681 214
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	737 981
	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	773 149	1 326 422
	1a. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	-176 514
	1b. Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	218 772	218 772
	2. Értékelési különbözet tartaléka	767 794	1 537 321
	3. Előző év(ek) eredménye	-44 118	-213 417
	4. Üzleti év eredménye	-169 299	-39 740
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	5 802 601	7 402 134
	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	5 802 601	7 402 134
	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete		
H.	Passzív időbeli elhatárolások	102 774	132 350
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	10 359 738	11 804 139

Budapest, 2025. május 31.



.....
Selection Capital Alapkezelő Zrt.

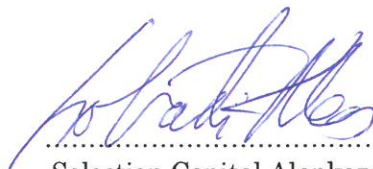
Statisztikai számjel: 19325459-4100-915-01

Eredménykimutatás

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2023.	Tárgyév 2024.
a	b	c	d
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0	7 113
II.	Egyéb bevételek	3	1
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV.	Működési költségek	264 847	282 895
V.	Egyéb ráfordítások	5 806	5 873
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	101 351	241 914
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-IV-V+VI-VII-VIII)	-169 299	-39 740

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. Értékpapírok
 - 4. Pénzeszközök
 - 5. Aktív időbeli elhatárolás
 - 6. Saját tőke
 - 7. Rövid lejáratú kötelezettségek
 - 8. Passzív időbeli elhatárolások
 - 9. Árbevétel
 - 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 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, zárt végű

Nyilvántartásba vétel időpontja: 2022.02.16.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 4 269 655 eFt

Beszámoló időszaka: 2024.01.01. - 2024.12.31.

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 ingatlanon 2 db üzlet és 1 db iroda önálló rendeltetési egységet, valamint 186 db lakást tartalmazó lakóépület építmény megépítése van folyamatban.

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., cégjegyzékszám: 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 járadékról 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 értékkülönbözlet 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 árfolyamkülönbségek 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 2023.12.31.	Értékelési különbség eFt 2023.12.31.	Mérleg szerinti érték eFt 2023.12.31.
Budapest XIII. Jutta utca 13., hrsz. 26035/14. ingatlan és az ingatlanon folyamatban levő beruházási munkák a legutolsó (2023. október 27-i) értékbécslés időpontjáig	4 507 615	762 385	5 270 000
Legutolsó értékbécslést követően elvégzett kivitelezési munkák számlázott értéke és egyéb bekerülési érték részét képező kiadások	754 247	0	754 247
Összesen	5 261 862	762 385	6 024 247

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 13., hrsz. 26035/14. ingatlan és az ingatlanon folyamatban levő beruházási munkák a legutolsó (2024. október 27-i) értékbécslés időpontjáig	6 464 034	1 535 966	8 000 000
Legutolsó értékbécslést követően elvégzett kivitelezési munkák számlázott értéke és egyéb bekerülési érték részét képező kiadások	495 920	0	495 920
Összesen	6 959 954	1 535 966	8 495 920

Az ingatlan piaci értéke a 2024. október 27. napjára vonatkozó értékbécslésben 8 000 000 eFt. Az értékbécslést az Alap értékbécselője, az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyontértékelő Kft. készítette.

2. Követelések

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Vevőtől kapott előleghez kapcsolódó ÁFA követelés	68 501	130 656
Vevőkövetelés	0	4 112
Halasztott ÁFA követelés	4 419	1 139
Összesen	72 920	135 907

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

3. Értékpapírok

2023. december 31-én:

Adatok: eFt-ban

Értékpapír megnevezése	Névértéke	Bekerülési értéke	Értékelési különbözet kamatból	Értékelési különbözet piaci árf.	Mérleg szerinti érték
Diszkont kincstárjegy D240626 ISIN: HU0000524756	60 000	53 774	3 181	1 306	58 261
Diszkont kincstárjegy D241030 ISIN: HU0000524939	54 040	50 273	419	503	51 195
Diszkont kötvények összesen:	-	104 047	3 600	1 809	109 456

2024. december 31-én:

Értékpapír megnevezése	Névértéke	Bekerülési értéke	Értékelési különbözet kamatból	Értékelési különbözet piaci árf.	Mérleg szerinti érték
Diszkont kincstárjegy D250219 ISIN: HU0000525219	90 000	88 592	751	24	89 367
Diszkont kincstárjegy D250319 ISIN: HU0000525050	80 000	78 546	513	67	79 126
Diszkont kötvények összesen:	-	167 138	1 264	91	168 493

4. Pénzeszközök

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Szabad rendelkezésű bankszámla egyenlege	44 845	110 129
Óvadékkal terhelt bankszámlák egyenlege	4 052 108	19 900
Óvadékkal terhelt lekötött betét	0	2 844 868
Összesen	4 096 953	2 974 897

Az Alap valamennyi bankszámlájának devizaneme forint. Az óvadékkal terhelt bankszámlák és lekötött betét bank által nyújtott összesen 4 945 076 eFt összegű hitelhez szolgálnak óvadékkul, amelyek felett az Alap kizárólag a hitelező bank hozzájárulásával jogosult rendelkezni.

5. Aktív időbeli elhatárolások

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Pénzeszközök után járó kamat	56 162	28 922
Összesen	56 162	28 922

6. Saját tőke alakulása

Adatok: eFt-ban

Saját tőke mozgástábla	Nyitó adat 2023.12.31.	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró adat 2024.12.31.
Induló tőke	3 681 214	0	737 981	0	2 943 233
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 681 214	0	0	0	3 681 214
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0	737 981	0	-737 981
Tőkeváltozás	773 149	769 527	216 254	0	1 326 422
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	218 772	0	0	0	218 772
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	176 514	0	-176 514
Értékelési különbözet tartaléka	767 794	769 527	0	0	1 537 321
Előző évek eredménye	-44 118	0	0	-169 299	-213 417
Üzleti év eredménye	-169 299	0	39 740	169 299	-39 740
Összesen:	4 454 363	769 527	954 235	0	4 269 655

Az Alap a tárgyév folyamán 737 981 eFt névértékű saját befektetési jegyet vont be, melyek visszaváltáskori értéke 914 495 eFt volt. A visszaváltás miatt kieső forrást az Alap refinanszírozási hitelből pótolta. A befektetői finanszírozás bankhitelből történő finanszírozására történő módosítása tervezett esemény volt. Az Alap saját tőkéje az eszközök piaci áron történő értékelésének hatására 769 527 eFt-tal nőtt, míg a tárgyévben elszámolt veszteség 39 740 eFt-tal csökkentette a saját tőkét. A veszteség oka, hogy az Alapnak a tárgyévben még csak minimális árbevétele volt, a veszteséget a pénzügyi műveletek bevételeit meghaladó összegű működési költségek okozták.

7. Rövid lejáratú kötelezettségek

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
Rövid lejáratú hitel	4 000 000	4 945 076
Vevőtől kapott előleg	1 106 897	2 127 812
Köt. áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	502 791	70 707
Jólteljesítési garancia miatti visszatartott szállítói kötelezettség	187 420	255 230
ÁFA kötelezettség	4 072	2 426
Különadó kötelezettség	547	519
MNB felügyeleti díj kötelezettség	382	364
Egyéb	492	0
Összesen	5 802 601	7 402 134

Az Alap 2023. július 5. napján az Eximbank által bevezetett Baross Gábor Újraiparosítási Hitelprogram keretei között 4 000 000 eFt összegű Származékos Forgóeszköz Plusz Kölcsönszerződést, továbbá 2 000 000 eFt összegű beruházási hitelről és 920 200 eFt összegű refinanszírozási hitelről szóló szerződést kötött számlavezető bankjával. A forgóeszközhitel keret 2023. év folyamán teljes összegben lehívásra került. 2024. év folyamán az Alap további 24 876 eFt összegű beruházási hitelt vett igénybe, továbbá a 920 200 eFt összegű refinanszírozási hitel teljes összegében lehívásra került. A kölcsönök lejáratára 2025. december 31-ig meghosszabbításra került.

A kölcsön biztosítékai: ingatlan jelzálog szerződés a Budapest XIII. Jutta utca 13., hrsz. 26035/14. ingatlanon, bankszámlázalog – és óvadéki szerződés, jogokon és követeléseken alapított jelzálogszerződés, szerződésátruházási megállapodás és garanciaszerződés.

A kölcsön után fizetett, fizetendő kamat a számviteli előírások alapján a fejlesztés alatt levő ingatlan bekerülési értékét képezi, ezért a készlet értékét növeli és nem jelenik meg a pénzügyi műveletek ráfordításai között.

8. Passzív időbeli elhatárolások

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
Alapkezelő elhatárolt prémium díja	77 049	130 452
Hitel elhatárolt kamata	20 666	1 223
Hitelkeret rendelkezésre tartási jutalék	4 384	0
Könyvvizsgálói díj	500	500
Könyvelési zárlati díj	175	175
Összesen	102 774	132 350

9. Árbevétel

Az Alap a tárgyév folyamán szerződés átruházási díjat számolt el árbevételként, 7 113 eFt összegben. A szerződés átruházási díjat az Alap vevők egymás közötti szerződésátruházásához történő hozzájárulás és adminisztrációs lebonyolítás ellenértékeként számítja fel.

10. Működési költségek

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Ingatlan ügynöki díjak	99 578	98 727
Alapkezelési díj	55 705	53 403
Alapkezelő prémium díja	55 705	53 403
Értékesítés szervezés költsége	15 610	50 470
Tanácsadói díjak	0	8 280
Letétkezelői díj	7 425	5 384
Piacelemzés	5 800	2 590
Fedezetkezelői szolgáltatás	4 400	2 550
Számviteli szolgáltatás költségei	2 450	2 275
Jogi szolgáltatások	5 450	2 230
Közjegyzői és hatósági díjak	174	1 323
Könyvvizsgálói díj	1 000	1 000
Értékbecslések díja	2 100	607
Forgalmazói díj	225	540
Banki tranzakciós díjak, számlafenntartási költség	89	66
Egyéb szolgáltatások	270	47
Egyszeri alapkezelési díj	8 866	0
Összesen	264 847	282 895

11. Egyéb ráfordítások

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Telekadó	2 077	2 379
Különadó	2 143	2 054
MNB felügyeleti díj	1 500	1 439
Egyéb ráfordítás	86	1
Összesen	5 806	5 873

12. Pénzügyi műveletek bevételei

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Pénzeszközök után kapott kamat	96 460	228 568
Forgóeszközök között kimutatott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott kamat	1 231	13 346
Kötelezettség határidő előtti pénzügyi rendezéséhez kapcsolódó engedmény	3 660	
Összesen	101 351	241 914

III. VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVELDEMI HELYZET

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Tőkeerősségi mutató %	Saját tőke/Összes forrás	43,00%	36,17%
Forgóeszközök aránya %	Forgóeszközök/Összes eszköz	99,46%	99,75%

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Likviditási mutató	Követelések+Értékpapírok+Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettség	0,74	0,44

Jövedelmi helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Eszközarányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Összes eszköz	- 1,63%	- 0,34%
Tőkearányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Saját tőke	- 3,80%	- 0,93%
Árbevétel arányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Árbevétel	n/a	- 558,70%

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)	-944 833	-1 697 370
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	-265 759	-295 548
2.	Elszámolt amortizáció +	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	-368 244	-769 527
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-1 231	-13 346
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök állományváltozása	1 805 189	-1 330 222
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	1 557 246	654 457
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-86 400	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	56 162	27 240
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	80 906	29 576
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	-6 356	206 063
14.	Ingatlanok beszerzése -	0	0
15.	Ingatlanok eladása +	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak +	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése -	-162 816	-263 785
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +	60 000	214 040
19.	Kapott hozamok +	96 460	255 808
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	4 651 829	369 251
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	681 996	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	-914 495
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +	4 000 000	945 076
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-37 167	338 670
IV.	Pénzeszközök változása (I+II.+III. sorok)	3 700 640	-1 122 056

Portfólió jelentés 2023. december 31.

Alapadatok:

Alap lajstromszáma:

Alapkezelő neve:

Letétkezelő neve:

NEÉ számítás típusa:

New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap

1221-85

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

K&H Bank Zrt.

T nap

Tárgynap (T):	2023.12.31	
Saját tőke:	4 454 363	eFt
Darabszám:	3 681 214	db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok eFt-ban

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Hitelező	Futamidő	Összeg	%
VI.	Hitelállomány (összes):		-	4 000 000	67,73%
VI/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			1 802 601	30,52%
	Alapkezelői díj miatt			4 901	0,08%
	Letétkezelői díj miatt			531	0,01%
	Ingatlanértékelő díja miatt			1 905	0,03%
	Közzétételi ktg.miatt			0	0,00%
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			15 754	0,27%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			1 779 510	30,13%
VI/3.	Céltartalékok (összes):			0	0
VI/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			102 774	1,74%
	Kötelezettségek összesen:			5 905 375	100,00%
II.	ESZKÖZÖK			Összeg	%
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			4 096 953	39,55%
	UniCredit Bank folyószámla (HUF)			4 096 953	39,55%
II/2.	Egyéb követelés (összes):			72 920	0,70%
	ÁFA követelés vevői előlghoz kapcsolódóan			68 501	0,66%
	Halasztott ÁFA			4 419	0,04%
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):			109 456	1,06%
		Devizanem	Névérték	Árfolyamérték	
II/4.1.	Hitelviszonyt megtestesítő diszkont érték papírok (összes):			109 456	1,06%
	D240626 (HU0000524756)	HUF	60 000	58 261	0,56%
	D241030 (HU0000524939)	HUF	54 040	51 195	0,49%
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			56 162	0,54%
II/7.	Egyéb eszközök			6 024 247	58,15%
	Készletek			6 024 247	58,15%
	Egyéb befektetett eszközök			0	0,00%
	Eszközök összesen:			10 359 738	100,00%

Portfólió jelentés 2024. december 31.

Alapadatok:

Alap lajstromszáma:

New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap

1221-85

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:	4 269 655	eFt
Darabszám:	2 943 233	db

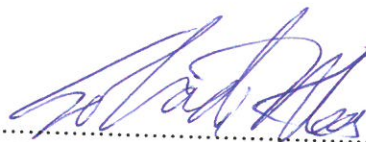
A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok eFt-ban

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Hitelező	Futam idő	Összeg	%
VI.	Hitelállomány (összes):		-	4 945 076	65,63%
VI/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			2 457 058	32,61%
	Alapkezelői díj miatt			4 668	0,06%
	Letétkezelői díj miatt			604	0,01%
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0,00%
	Közzétételi ktg.miat			0	0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			66 318	0,88%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			2 385 468	31,66%
VI/3.	Céltartalékok (összes):			0	0
VI/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			132 350	1,76%
	Kötelezettségek összesen:			7 534 484	100,00%
II.	ESZKÖZÖK			Összeg	%
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			130 029	1,10%
	UniCredit Bank	folyószámla (HUF)		130 029	1,10%
II/2.	Egyéb követelés (összes):			135 907	1,15%
	ÁFA követelés vevői előlghez kapcsolódóan			130 656	1,11%
	Vevő követelés			4 112	0,03%
	Hálasztott ÁFA			1 139	0,01%
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő	2 844 868	24,10%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):			355 000	3,01%
	Unicredit Bak			355 000	3,01%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):			2 489 868	21,09%
				2 489 868	
II/4.	Értékpapírok (összes):			168 493	1,43%
		Devizanem	Névérték	Árfolyamérték	
II/4.1.	Hitelviszonyt megtestesítő diszkont értékpapírok (összes):			168 493	1,43%
	D250219 (HU0000525076)	HUF	90 000	89 367	0,76%
	D250319 (HU0000525050)	HUF	80 000	79 126	0,67%
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			28 922	0,25%
II/7.	Egyéb eszközök			8 495 920	71,97%
	Készletek			8 495 920	71,97%
	Egyéb befektetett eszközök			0	0,00%
	Eszközök összesen:			11 804 139	100,00%

Az Alap a Kezelési Szabályzata alapján a 2024. üzleti évben számolt utolsó nettó eszközérték 2024. december 18. napjára vonatkozott, összege 4 233 461 eFt, míg a számviteli kimutatások 2024. december 31. napjára vonatkoznak, melyben a saját tőke értéke 4 269 655 eFt. A két időpont között jelentős idő telt el, és számos gazdasági esemény történt, így a két érték nem összehasonlítható.

Budapest, 2025. május 31.


.....
Selection Capital Alapkezelő Zrt.

