

Adószám: 27983908-1-41

Cégjegyzékszám: 01-10-140897

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

1037 Budapest, Szépvölgyi út 39.

**2024. ÉVI
ÉVES BESZÁMOLÓ**



Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjеле: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2024. 01. 01. - 2024. 12.31

Fordulónap: 2024. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

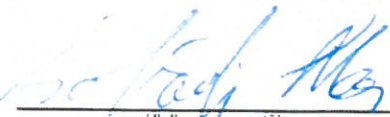
(1)

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. sor)	9 383	0	69 735
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	2 834	0	9 282
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok	2 834		9 282
6	4. Szellemi termékek			
7	5. Üzleti vagy cégérték			
8	6. Immateriális javakra adott előlegek			
9	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	1 324	0	1 929
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 324		1 929
14	4. Tenyészállatok			
15	5. Beruházások, felújítások			
16	6. Beruházásokra adott előleg			
17	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor)	5 225	0	58 524
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	5 225		58 524
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 érték helyesbítése			
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS	0	0	0

Budapest, 2025. május 29.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjele: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2024. 01. 01. - 2024. 12.31

Fordulónap: 2024. december 31.

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 (30.+37.+46.+53. sor)	1 642 358	0	1 086 761
31	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	248	0	129
32	1. Anyagok			
33	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
34	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
35	4. Késztermékek			
36	5. Áruk	248		129
37	6. Készletekre adott előlegek			
38	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)	1 323 059	0	738 586
39	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	12 804		31 023
40	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 496		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	1 307 759		693 728
45	7. Követelések értékelési különbözete			
46	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
47	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0	0	0
48	1. Részesedés kapcsolt 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 (54.-55. sor)	319 051	0	348 046
55	1. Pénztár, csekkek			
56	2. Bankbetétek	319 051		348 046
57	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sor)	1 335	0	4 088
58	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	146		2 704
59	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 189		1 384
60	3. Halasztott ráfordítások			
61	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)	1 653 076	0	1 160 584

Budapest, 2025. május 29.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2024. 01. 01. - 2024. 12.31

Fordulónap: 2024. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

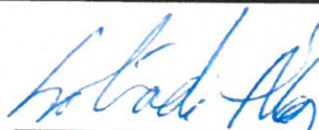
(3)

Források (passzívák)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
62	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	122 984	0	163 885
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	-157 331		-177 016
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	-19 685		40 901
73	E. Céltartalékok (73.-75. sor)	0	0	0
74	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
75	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
76	3. Egyéb céltartalék			
77	F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor)	1 506 392	0	949 522
78	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	180 000	0	220 000
79	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	180 000		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, 2025. május 29.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjele: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2024. 01. 01. - 2024. 12.31

Fordulónap: 2024. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

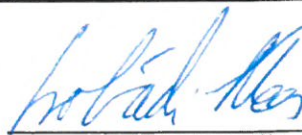
(4)

Források (passzívák)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
83	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. 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 (93.-104. sorok)	1 326 392	0	729 522
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)	3 182		8 879
100	5. Váltótartozások			
101	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	275		5 352
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	1 322 935		715 291
105	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
106	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
107	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)	23 700	0	47 177
108	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
109	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	23 700		47 177
110	3. Halasztott bevételek			
111	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	1 653 076	0	1 160 584

Budapest, 2025. május 29.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2024. 01. 01. - 2024. 12.31

Fordulónap: 2024. december 31.

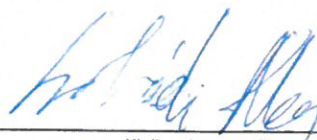
Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

(1)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	169 658		321 248
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	169 658	0	321 248
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	4		7
8	Ebből: visszaírt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség	2 658		2 401
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	57 913		65 592
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	413		599
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			676
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	60 984	0	69 268
15	10. Bérköltség	96 463		166 610
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 129		3 848
17	12. Bérjárulékok	12 714		22 002
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	114 306	0	192 460
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	2 504		3 514
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	9 770		8 284
21	Ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	-17 902	0	47 729

Budapest, 2025. május 29.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjele: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2024. 01. 01. - 2024. 12.31

Fordulónap: 2024. december 31.

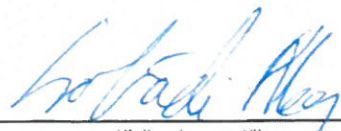
Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

(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 (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	25		1 948
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott	25		1 948
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	5 261		9 623
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4 160		1 053
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	9 446	0	12 624
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások			
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	9 000		10 789
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	9 000		10 789
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 229		6 729
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	11 229	0	17 518
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-1 783	0	-4 894
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-19 685	0	42 835
48	X. Adófizetési kötelezettség	0		1 934
49	X/1. Halasztott adókülönbözet (±)			
50	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X+X/1.)	-19 685	0	40 901

Budapest, 2025. május 29.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Adószám: 27983908-1-41

Cégjegyzékszám: 01-10-140897

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

1037 Budapest, Szépvölgyi út 39.

**2024. ÉVI
ÉVES BESZÁMOLÓ
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**



I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I. A vállalkozás alapadatai

A vállalkozás neve: Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.
Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 39.
Cégl.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: 1 160 584 EUR

Beszámoló időszaka: 2024.01.01. - 2024.12.31.
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		

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

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)
Gagyipálffy 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: Bereczki Ágnes
Cím: 1222 Budapest, Mező utca 43/B III. 5.
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: 2024.12.31.
Mérlegkészítés időpontja: 2025.03.31.

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 eszköznél.

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 közzétett 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. 2024. 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:

Tárgyév:	14,12%	Előző év:	7,44%	Változás:	6,68
----------	--------	-----------	-------	-----------	------

Forgótőke - saját tőke aránya:

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

Tárgyév:	220,48%	Előző év:	258,00%	Változás:	-37,53
----------	---------	-----------	---------	-----------	--------

Saját tőke - jegyzett tőke aránya:

Saját tőke / jegyzett tőke:

Tárgyév:	496,62%	Előző év:	372,68%	Változás:	123,94
----------	---------	-----------	---------	-----------	--------

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Likviditási mutató:

Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettség:

Tárgyév:	1,49	Előző év:	1,24	Változás:	0,25
----------	------	-----------	------	-----------	------

Likviditási (II) mutató:

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

Tárgyév:	0,48	Előző év:	0,24	Változás:	0,24
----------	------	-----------	------	-----------	------

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	4 330	8 828	0	0	13 158
Szellemi termékek	225	0	0	0	225
Összesen	4 555	8 828	0	0	13 383

Immateriális javak értékcsökkenés leírásának változása:

Immateriális javak	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Vagyoni értékű jogok	1 496	2 380	0	0	3 876
Szellemi termékek	225	0	0	0	225
Összesen	1 721	2 380	0	0	4 101

Immateriális javak nettó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Vagyoni értékű jogok	2 834	8 828	2 380	0	9 282
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Összesen	2 834	8 828	2 380	0	9 282

Tárgyi eszközök

Tárgyi eszközök bruttó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 903	1 739	0	0	7 642
Összesen	5 903	1 739	0	0	7 642

Tárgyi eszközök értékcsökkenés leírásának változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 579	1 134	0	0	5 713
Összesen	4 579	1 134	0	0	5 713

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2024. 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	1 324	1 739	1 134	0	1 929
Összesen	1 324	1 739	1 134	0	1 929

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

Befektetett pénzügyi eszközök

A társaság 2023. évben 2 000 eFt összegű, 2024. évben további 22 000 e Ft kölcsönt nyújtott kapcsolt vállalkozása részére. A kölcsön mérlegfordulónapon érvényes MNB árfolyamon átszámított értéke a tárgyév végén 58.524 EUR, a tárgyévet megelőző év végén 5.225 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 129 EUR, a tárgyévet megelőző évben 248 EUR volt.

Vevőkövetelések

Megnevezés	2023.12.31. EUR	2024.12.31. EUR
Követelések szolgáltatás nyújtásból	12 804	31 023
Összesen	12 804	31 023

A mérleg fordulónapján fennálló vevőkövetelés a mérlegkészítés napjáig befolyt.

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összege a mérlegfordulónapon 13 835 EUR, a tárgyévet megelőző év mérlegforduló napján 2 496 EUR.

Egyéb követelések:

Megnevezés	2023.12.31. EUR	2024.12.31. EUR
Befektetőkkel szembeni követelés befektetési alap jegyzésével kapcsolatban	1 306 250	691 306
Különadó követelés befektetési alaptól	1 429	2 422
Társasági adó túlfizetés	80	0
Összesen	1 307 759	693 728

Mind a tárgyév, mind 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 kötelezettséggént mutatta ki, tekintettel

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

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	2023.12.31. EUR	2024.12.31. EUR
Éven belül lekötött betét EUR	280 000	260 000
Látra szóló pénzeszközök EUR	23 282	26 538
Látra szóló pénzeszközök HUF	15 769	61 508
Összesen	319 051	348 046

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

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb tételei:

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2023.12.31. EUR	2024.12.31. EUR
Lekötött betét után járó kamat	120	730
Adott kölcsön után járó kamat	26	1 974
Összesen	146	2 704

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2023.12.31. EUR	2024.12.31. EUR
Informatikai szolgáltatás	1 160	1 058
Hirdetési díj	0	295
Biztosítási díj	29	31
Összesen	1 189	1 384

2. FORRÁSOK

Saját tőke változása:

Megnevezés	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Jegyzett tőke	33 000	0	0	0	33 000
Tőketartalék	267 000	0	0	0	267 000
Eredménytartalék	-157 331	0		-19 685	-177 016
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	-19 685	40 901	0	19 685	40 901
Összesen	122 984	40 901	0	0	163 885

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

A saját tőke a tárgyévi eredmény összegével változott. Az osztalékfizetés feltételei nem állnak fenn, ezért a 2024. évi adózott eredmény veszteség az eredménytartálékba kerül átvezetésre.

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	2023.12.31. EUR	2024.12.31. EUR
Kötelezettség szállítók felé	3 182	8 879
Összesen	3 182	8 879

Kapcsolt vállalkozás felé fennálló szállítói tartozás a mérleg fordulónapján 5.352 EUR, a tárgyévet megelőző év mérlegfordulónapján 275 EUR, amely a rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozásokkal szemben mérlegsoron került kimutatásra.

Egyéb kötelezettségek:

Megnevezés	2023.12.31. EUR	2024.12.31. EUR
Bankkal szembeni kötelezettség befektetési alap jegyzésével kapcsolatban	1 306 250	691 306
Jövedelemelszámolási számla	5 813	9 794
Bérhez kapcsolódó adók és járulékok	3 822	6 074
Helyi iparüzési adó kötelezettség	1 676	3 259
Befektetési alapot terhelő különadó	1 429	2 229
Társasági adó	0	1 790
Innovációs járulék kötelezettség	1 001	839
Felügyelettel szembeni kötelezettség	2 874	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	70	0
Összesen	1 322 935	715 291

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

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb tételei:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2023.12.31. EUR	2024.12.31. EUR
Hátrasorolt kötelezettség kamata	20 484	31 274
Jutalom és járuléka	0	11 865
Tiszteletdíj és járuléka	1 640	1 488
Könyvvizsgálat díja	1 327	1 239
TRIAS bérleti díj és termékkövetés	0	784
Számviteli szolgáltatás	249	273
Egyéb	0	254
Összesen	23 700	47 177

C) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

Az értékesítés nettó árbevétele tevékenység szerinti bontásban:

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	Árbevétel 2023. év EUR	Árbevétel 2024. év EUR
6630	Alapkezelés	169 658	320 574
	Továbbszámlázott iroda bérleti díj	0	674
Összesen		169 658	321 248

Igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	2023. év EUR	2024. év EUR
Pénzügyi üzletviteli tanácsadás	8 111	14 631
Iroda bérleti és üzemeltetési díjak	9 130	13 987
Informatikai szolgáltatás	13 747	13 981
Rendszer és licence díjak	10 870	10 688
Számviteli és adminisztrációs szolgáltatások	10 782	6 946
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	2 567	2 566
Oktatás, továbbképzés	0	1 017
Telefon, internet	859	987
Jogi szolgáltatás	1 847	789
Igénybe vett szolgáltatások összesen	57 913	65 592

Egyéb ráfordítások:

Megnevezés	2023. év EUR	2024. év EUR
Helyi iparüzési adó	5 004	6 377
Innovációs járulék	1 000	956
MNB részére fizetett felügyeleti díj	771	784
Egyéb	77	157

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Fizetett bírság, késedelmi pótlék	2 918	10
Egyéb ráfordítások összesen	9 770	8 284

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2023. év EUR	2024. év EUR
Befektetett eszközök között kimutatott eszközök kamata	25	1 948
- ebből kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	25	1 948
Forgóeszközök között kimutatott eszközök kamata	5 261	9 623
- ebből kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	0	0
EUR-tól eltérő pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	4 060	1 053
EUR-tól eltérő pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamvesztesége	100	0
Összesen	9 446	12 624

Pénzügyi műveletek ráfordítása:

Megnevezés	2023.12.31. EUR	2024.12.31. EUR
Kölcsönök után fizetendő kamat	9 000	10 789
- ebből kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	9 000	10 789
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	2 229	3 286
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamvesztesége	0	3 443
Összesen	11 229	17 518

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.

Társasági adó levezetése	2023. év EUR	2024.év EUR
Adózás előtti eredmény	-19 685	42 835
<u>Adóalap növelő tételek</u>		
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	2 504	3 514
Fizetett bírság, késedelmi pótlék	2 918	6
<u>Adóalap csökkentő tételek</u>		
Társasági adó törvény szerinti értékcsökkenés	-2 376	-3 385
Előző évek negatív adóalapból felhasznált összeg		-21 485
Adóalap	-16 639	21 485
Számított adó	0	1 934

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

A tárgyévet megelőző évben a vállalkozás veszteséges volt. A társasági adó törvény által biztosított lehetőséggel élve a vállalkozás a jövedelem- (nyereség) minimum alapján történő adómeghatározás helyett a társasági adóbevallás részeként kiegészítő adatszolgáltatást nyújtott be.

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai 2023. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Bérköltség EUR	Személyi jellegű egyéb kifizetések EUR	Bérbírálatok EUR
Szellemi	2	93 635	5 129	12 346
Tiszteletdíjak		2 828		368
Összesen	2	96 463	5 129	12 714

Munkavállalók bér és létszámadatai 2024. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Bérköltség 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

A felügyelő bizottság tagjait 2024. üzleti évben folytatott tevékenységük ellenértékéért 2 681 EUR tiszteletdíj illette meg. A vezérigazgató részére munkaviszony keretében juttatott díjazás összegét a szellemi foglalkozásuk bérköltsége 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. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Cash-Flow kimutatás (adatok EUR-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2023. év	Tárgyév 2024. év
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	14 054	53 641
1a	Adózás előtti eredmény ±	-19 685	42 835
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-53	780
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) ±	-19 738	43 615
2	Elszámolt amortizáció +	2 504	3 514
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6	Szállítói kötelezettség változása ±	92	10 774
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	1 313 999	-607 644
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	7 306	23 477
9	Vevőkövetelés változása ±	17 443	-18 219
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása ±	-1 307 122	602 811
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-430	-2 753
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		-1 934
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	-6 612	-63 866
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-1 387	-10 567
15	Befektetett eszközök eladása +		
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése +		
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-5 225	-53 299
18	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	0	40 000
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocs. bev. +		
21	Hitel és kölcsön felvétele +		40 000
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) ±	7 442	29 775
27	Devizás pénzeszközök ártértékelése ±	53	-780
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	7 495	28 995

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 megővésére, illetve hozamra vonatkozó ígéretet nem tett, garanciát nem vállalt, határon átnyúló szolgáltatást nem nyújtott.

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

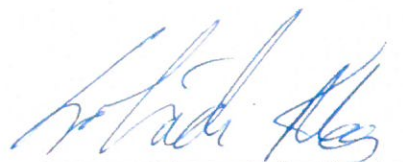
Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2023.12.29.	Nettó Eszközérték 2024.12.18.	Devizanem
New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap	New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap "A" sorozat	HU0000729215	Ingatlan	Zártkörű	3 641 314 527	3 291 861 556	HUF
New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap	New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap "B" sorozat	HU0000729223	Ingatlan	Zártkörű	787 295 349	941 599 409	HUF

Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2023.12.31.	Nettó Eszközérték 2024.12.31.	Devizanem
New Palace III. Ingatlanfejlesztő Alap	New Palace III. Ingatlanfejlesztő Alap "A" sorozat	HU0000734108	Ingatlan	Zártkörű	-	3 096 439 194	HUF
New Palace III. Ingatlanfejlesztő Alap	New Palace III. Ingatlanfejlesztő Alap "B" sorozat	HU0000734116	Ingatlan	Zártkörű	-	1 303 804 494	HUF

A New Palace III. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapot 2024. február 15-én vette nyilvántartásba a Magyar Nemzeti Bank, az alap induló tőkéje 500 000 000 Ft volt.

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

Budapest, 2025. május 29.



Csobádi Ákos Lajos
vezérigazgató

