

**NEW PALACE II. INGATLANFEJLESZTŐ
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2023. évi éves beszámolója



Statisztikai számjel: 19325459-4120-915-01

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2022.12.31.	Tárgyév 2023.12.31.
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	3 927 045	10 303 576
	I. Készletek	3 529 990	6 024 247
	1. Ingatlankészletek	3 130 440	5 261 862
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	399 550	762 385
	II. Követelések	742	72 920
	1. Követelések	742	72 920
	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
	III. Értékpapírok	0	109 456
	1. Értékpapírok	0	104 047
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	5 409
	a) Kamatokból, osztalékokból	0	3 600
	b) Egyéb	0	1 809
	IV. Pénzeszközök	396 313	4 096 953
	1. Pénzeszközök	396 313	4 096 953
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0	56 162
	1. Aktív időbeli elhatárolás	0	56 162
	2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)	0	0
D.	D) Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	3 927 045	10 359 738

Budapest, 2024. május 22.

Selection Capital Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2022.12.31.	Tárgyév 2023.12.31.
a	b	c	d
E.	Saját tőke	3 573 422	4 454 363
	I. Induló tőke	3 105 076	3 681 214
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 105 076	3 681 214
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	486 346	773 149
	1a. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
	1b. Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	112 914	218 772
	2. Értékelési különbszet tartaléka	399 550	767 794
	3. Előző év(ek) eredménye	0	-44 118
	4. Üzleti év eredménye	-44 118	-169 299
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	331 755	5 802 601
	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	86 400	
	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	245 355	5 802 601
	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete		
H.	Passzív időbeli elhatárolások	21 868	102 774
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	3 927 045	10 359 738

Budapest, 2024. május 22.

.....
Selection Capital Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjel: 19325459-4120-915-01

Eredménykimutatás

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2022.	Tárgyév 2023.
a	b	c	d
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0	0
II.	Egyéb bevételek	0	3
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV.	Működési költségek	90 845	264 847
V.	Egyéb ráfordítások	1 396	5 806
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	48 123	101 351
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-IV-V+VI-VII-VIII)	-44 118	-169 299

Budapest, 2024. május 22.



 Selection Capital Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2023. 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. Hosszú lejáratú kötelezettségek
 - 8. Rövid lejáratú kötelezettségek
 - 9. 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 II. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Székhely: 1039 Budapest, Szépvölgyi út 39.

Adószám: 19325459-2-41

MNB nyilvántartási száma: 1221-85

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

Alap fajtája: zártkörű, nyílt végű

Nyilvántartásba vétel időpontja: 2022.02.16.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 10 359 938 eFt

Beszámoló időszaka: 2023.01.01. - 2023.12.31.

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

Az éves beszámolót 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: Baumgartner Ferenc, MKVK tagsági száma: 002955

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 számviteli szolgáltató vállalkozás alkalmazottja, tagja:

Név: Bereczki Ágnes

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

Regisztrációs szám: 200752

2. A számviteli politika meghatározó elemei

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: 2024.02.28.

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 értékkülönbséget 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 ingatan piaci értékét.

Adatok: eFt-ban

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

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 (2022. október 28-i) értékbécselés időpontjáig	4 507 615	762 385	5 270 000
Legutolsó értékbécselést 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

2. Követelések

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Vevőtől kapott előleghez kapcsolódó ÁFA követelés	0	68 501
Halasztott ÁFA követelés	94	4 419
ÁFA követelés	648	0
Összesen	742	72 920

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

3. Értékpapírok

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

4. Pénzeszközök

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Szabad rendelkezésű bankszámla egyenlege	396 313	44 845
Óvadékkal terhelt bankszámlák egyenlege	0	4 052 108
Összesen	396 313	4 096 953

Az Alap valamennyi bankszámlájának devizaneme forint. Az óvadékkal terhelt bankszámlák bank által nyújtott 4 000 000 eFt összegű forgóeszközhitelhez szolgálnak óvadékkul, amelyek felett az Alap kizárólag a hitelező bank hozzájárulásával jogosult rendelkezni.

5. Aktív időbeli elhatárolások

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Pénzeszközök után járó kamat	0	56 162
Összesen	0	56 162

6. Saját tőke alakulása

Adatok: eFt-ban

Saját tőke mozgástábla	Nyitó adat 2022.12.31.	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró adat 2023.12.31.
Induló tőke	3 105 076	576 138	0	0	3 681 214
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 105 076	576 138	0	0	3 681 214
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0	0	0	0
Tőkeváltozás	468 346	474 102	169 299	0	773 149
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	112 914	105 858	0	0	218 772
Értékelési különbözet tartaléka	399 550	368 244	0	0	767 794
Előző évek eredménye	0	0	0	-44 118	-44 118
Üzleti év eredménye	-44 118	0	169 299	44 118	-169 299
Összesen	3 573 422	1 050 240	169 299	0	4 454 363

Az Alap a tárgyév folyamán 576 138 eFt névértékű saját befektetési jegyet bocsátott ki, melyek kibocsátáskori értéke 681 996 eFt volt. Ezen felül az Alap saját tőkéje az eszközök piaci áron történő értékelésének hatására további 368 244 eFt-tal nőtt, míg a tárgyévben elszámolt veszteség 169 299 eFt-tal csökkentette a saját tőkét. Az Alapnak a tárgyévben még nem volt árbevétele, a veszteséget a pénzügyi műveletek bevételeit meghaladó összegű működési költségek okozták.

7. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Jólteljesítési garancia miatti visszatartott szállítói kötelezettség	86 400	0
Összesen	86 400	0

A tárgyévet megelőző évben hosszú lejáratú kötelezettségként került kimutatásra a szállító számlákból szerződés alapján, garanciális kötelezettségekre visszatartott összeg, mely leghamarabb 2024. november 30-án fizethető ki a generálkivitelező részére. E kötelezettség a tárgyévi beszámolóban átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettségek közé.

8. Rövid lejáratú kötelezettségek

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Rövid lejáratú hitel	0	4 000 000
Vevőtől kapott előleg	0	1 106 897
Köt. áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	244 751	502 791
Jólteljesítési garancia miatti visszatartott szállítói kötelezettség	0	187 420
ÁFA kötelezettség	0	4 072
Különadó kötelezettség	355	547
MNB felügyeleti díj kötelezettség	249	382
Egyéb	0	492
Összesen	245 355	5 802 601

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. A kölcsön lejáratára 2024. december 30.

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

A beruházási hitelből, valamint a refinanszírozási hitelből 2023. év folyamán nem került lehívásra kölcsön.

9. Passzív időbeli elhatárolások

Adatok: eFt-ban

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2022.12.31.	2023.12.31.
Alapkezelő elhatárolt prémium díja	21 344	77 049
Hitel elhatárolt kamata	0	20 666
Hitelkeret rendelkezésre tartási jutalék	0	4 384
Könyvvizsgálói díj	150	500
Könyvelési zárlati díj	0	175
Letétkezelői díj	374	0
Összesen	21 868	102 774

10. Működési költségek

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Ingatlan ügynöki díjak	0	99 578
Alapkezelési díj	21 344	55 705
Alapkezelő prémium díja	21 344	55 705
Értékesítés szervezés költsége	0	15 610
Egyszeri alapkezelési díj	41 834	8 866
Letétkezelői díj	2 563	7 425
Piacelemzés	0	5 800
Jogi szolgáltatások	1 100	5 450
Fedezetkezelői szolgáltatás	0	4 400
Számviteli szolgáltatás költségei	1 750	2 450
Értékbecslések díja	300	2 100
Könyvvizsgálói díj	600	1 000
Egyéb szolgáltatások	0	270
Forgalmazói díj	0	225
Közjegyzői és hatósági díjak	0	174
Banki tranzakciós díjak, számlafenntartási költség	10	89
Összesen	90 845	264 847

11. Egyéb ráfordítások

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Telekadó	0	2 077
Különadó	821	2 143
MNB felügyeleti díj	575	1 500
Egyéb ráfordítás	0	86
Összesen	1 396	5 806

12. Pénzügyi műveletek bevételei

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Pénzeszközök után kapott kamat	37 863	96 460
Kötelezettség határidő előtti pénzügyi rendezéséhez kapcsolódó engedmény	10 260	3 660
Forgóeszközök között kimutatott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott kamat	0	1 231
Összesen	48 123	101 351

III. VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVELDEMI HELYZET

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Tőkeerősségi mutató %	Saját tőke/Összes forrás	91,00%	43,00%
Forgóeszközök aránya %	Forgóeszközök/Összes eszköz	100,00%	99,46%

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Likviditási mutató	Követelések+Értékpapírok+Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettség	1,62	0,74

Jövedelmi helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Eszközarányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Összes eszköz	- 1,12%	- 1,63%
Tőkearányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Saját tőke	- 1,23%	- 3,80%

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

CASH-FLOW kimutatás

Adatok: eFt-ban

	Megnevezés	Előző év 2022.12.31.	Tárgyév 2023.12.31.
	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás		
I.	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)	270 900	-944 833
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	-81 981	-265 759
2.	Elszámolt amortizáció +	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	-399 550	-368 244
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	0	-1 231
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök állományváltozása	398 808	1 805 189
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	245 355	1 557 246
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	86 400	-86 400
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	56 162
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	21 868	80 906
	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás		
II.	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	-3 092 577	-6 356
14.	Ingatlanok beszerzése -	-3 092 577	0
15.	Ingatlanok eladása +	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak +	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése -	0	-162 816
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +	0	60 000
19.	Kapott hozamok +	37 863	96 460
	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás		
III.	(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	3 217 990	4 651 829
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	3 217 990	681 996
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	4 000 000
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	-37 167
IV.	Pénzeszközök változása (I+II.+III. sorok)	396 313	3 700 640

Portfólió jelentés 2022. december 31.

Alapadatok:

Alap lajstromszáma:

New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap

1221-85

Alapkezelő neve:

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő neve:

UniCredit Bank Zrt.

NEÉ számítás típusa:

T nap

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

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:					adatok eFt-ban	
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Hitelező	Futamidő	Összeg	%	
I/1.	Hitelállomány (összes):	-	-	0	0,00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			331 755	93,82%	
	Alapkezelői díj miatt			12 106	3,42%	
	Letétkezelői díj miatt			0	0,00%	
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0,00%	
	Közzétételi költség miatt			0	0,00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			1 449	0,41%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			313 200	89,99%	
I/3.	Céltartalékok (összes):			0	0,00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			21 868	6,18%	
	Kötelezettségek összesen:			353 623	100,00%	
II.	ESZKÖZÖK			Összeg	%	
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			396 313	10,09%	
	UniCredit Bank Zrt.	folyószámla (HUF)		396 313	10,09%	
II/2.	Egyéb követelés (összes):			742	0,02%	
	ÁFA követelés			648	0,02%	
	Halasztott ÁFA			94	0,00%	
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő	0	0,00%	
II/3.1.	Max, 3 hó lekötésű (összes):			0	0,00%	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):			0	0,00%	
II/4.	Értékpapírok (összes):			0	0,00%	
		Devizanem	Névérték	Árfolyamérték	%	
II/5.	Ingatlanok			0	0,00%	
II/5.1.	Ingatlanok			0	0,00%	
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok			0	0,00%	
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00%	
II/7.	Egyéb eszközök			3 529 990	89,89%	
	Készletek			3 529 990	89,89%	
	Egyéb befektetett eszközök			0	0,00%	
	Eszközök összesen:			3 927 045	100,00%	

Portfólió jelentés 2023. 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.

NEE számítás típusa:

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	%
I/1.	Hitelállomány (összes):	K&H Bank	2024.12.30-ig	4 000 000	67,73%
I/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 költség miatt			0	0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			15 754	0,27%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			1 779 510	30,13%
I/3.	Céltartalékok (összes):			0	0,00%
I/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%
	K&H Bank Zrt.	folyószámla (HUF)		4 096 953	39,55%
II/2.	Egyéb követelés (összes):			72 920	0,70%
	ÁFA követelés vevői előleghez 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):			0	0,00%
		Devizanem	Névérték	Árfolyamérték	%
II/4.1.	Hitelviszonyt megtestesítő diszkont értékpapírok (összes):			109 456	1,06%
	D240626 (HU0000524756)	HUF	60 000	58 261	0,56%
	D241030 (HU0000524939)	HUF	54 040	51 195	0,50%
II/5.	Ingatlanok			0	0,00%
II/5.1.	Ingatlanok			0	0,00%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok			0	0,00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások			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%

A tárgyév fordulónapjára vonatkozó, Letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközérték 4 428 610 eFt volt, amely 25 753 eFt-tal tér el az éves beszámolóban kimutatott saját tőke értékétől (4 454 363 eFt). Az eltérés az alábbi tételekből származik:

Megnevezés	Tárgyév
Letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközérték 2023.12.29.	4 428 610
Fejlesztés alatt álló ingatlan bekerülési értékében figyelembe vett kiadások (december havi generálkivitelezői munka értéke, műszaki ellenőr díja, hitelkamat, hitelkeret rendelkezésre tartási jutaléka)	544 347
Generálkivitelező felé fennálló kötelezettség (2023. december havi részszámla)	-499 300
Telek közművesítéséhez kapcsolódó szállítói kötelezettség (ÁFA nélkül)	-5 186
Ingatlanügynöki tevékenység miatti kötelezettség (2023. december havi számla, ÁFA nélkül)	-10 244
Értékbecslés díja (ÁFA nélkül)	-1 500
Internetes kampányok díja (Google és Meta számlák)	-492
Fedezetkezelői díj (egy havi)	-400
Online marketing szolgáltatás (2023. december havi számla, ÁFA nélkül)	-360
Műszaki ellenőr díja (2023. december havi számla)	-200
Könyvviteli zárlati díj	-175
Forgalmazási díj 2023. IV. negyedév	-135
Kamatbevétel dec. 30-31.	1 453
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír után járó kamat dec. 30-31.	56
Fizetendő hitelkamat dec. 30-31.	-1 333
Alapkezelő alapidíja dec. 30-31.	-315
Alapkezelő prémium díja dec. 30-31.	-315
Hitelkeret rendelkezésre tartási jutalék dec. 30-31.	-97
Letétkezelői díj dec. 30-31.	-24
Számviteli szolgáltatás díja dec. 30-31.	-11
Különadó dec. 30-31.	-8
Könyvvizsgálat díja dec. 30-31.	-5
Felügyeleti díj dec. 30-31.	-5
Egyéb	2
Eltérések összesen	25 753
Mérlegben kimutatott saját tőke 2023.12.31.	4 454 363

Budapest, 2024. május 22.

Selection Capital Alapkezelő Zrt.