

**BERRY'S I. INGATLANFEJLESZTŐ
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2025. évi éves beszámolója

Statistikai számjel: 19418797-4100-915-01

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2024.12.31.	Tárgyév 2025.12.31.
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	7 298 799
	I. Készletek	0	6 833 500
	1. Ingatlankészletek	0	5 479 698
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	1 353 532
	II. Követelések	0	93 048
	1. Követelések	0	93 048
	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
	3. Külföldi pénzügyi értékre 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	372 251
	1. Pénzeszközök	0	372 251
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0	1 096
	1. Aktív időbeli elhatárolás	0	1 096
	2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)	0	0
D.	D) Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	0	7 299 895

Budapest, dátum időbélyegző szerint

.....
Selection Capital Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2024.12.31.	Tárgyév 2025.12.31.
a	b	c	d
E.	Saját tőke	0	6 143 409
	I. Induló tőke	0	5 640 251
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0	5 640 251
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	0	503 158
	1a. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	-640 261
	1b. Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	0	0
	2. Értékelési különbszet tartaléka	0	1 353 532
	3. Előző év(ek) eredménye	0	0
	4. Üzleti év eredménye	0	-210 113
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	0	1 135 932
	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	178 750
	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	0	957 182
	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete		0
H.	Passzív időbeli elhatárolások	0	20 554
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	0	7 299 895

Budapest, dátum időbélyegző szerint

.....
Selection Capital Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjel: 19418797-4100-915-01

Eredménykimutatás

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2024.	Tárgyév 2025.
a	b	c	d
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0	0
II.	Egyéb bevételek	0	0
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV.	Működési költségek	0	222 883
V.	Egyéb ráfordítások	0	1 310
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	14 080
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-IV-V+VI-VII-VIII)	0	-210 113

Budapest, dátum időbélyegző szerint

.....
Selection Capital Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2025. 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. Hosszú lejáratú kötelezettségek
 - 7. Rövid lejáratú kötelezettségek
 - 8. Passzív időbeli elhatárolások
 - 9. Működési költségek
 - 10. Egyéb ráfordítások
 - 11. Pénzügyi műveletek bevételei

- III. VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. Az Alap bemutatása

Alap neve: Berry's I. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Székhely: 1039 Budapest, Szépvölgyi út 39.

Adószám: 19418797-2-41

MNB nyilvántartási száma: 1222-75

MNB. engedély száma: H-KE-III-375/2025.

Az Alap működési formája: zártkörű

Alap fajtája: zárt végű

Nyilvántartásba vétel időpontja: 2025.06.16.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 6 143 409 eFt

Beszámoló időszaka: 2025.06.16. - 2025.12.31.

Az Alap célja a Budapest XI. kerület 3384//1. helyrajzi számú, természetben a 1115 Budapest, Bogyó utca 8. szám alatt található 6.423 nm területű építési telek besorolású ingatlanon minimum 150 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: Horváth János, MKVK tagsági száma: 003436

Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után, a hozamra és tőke megóvására 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: 2049 Diósd, Homokos utca 81.

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 járadról szóló 2006. évi LIX törvény

Beszámoló formája: 215/2000. (XII.11.) sz. kormányrendelet alapján
A beszámoló pénzneme: magyar forint
Mérlegkészítés időpontja: 2026.02.28.

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 értékkülönböt 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-csökkenő 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 2025.12.31.	Értékelési különbözet eFt 2025.12.31.	Mérleg szerinti érték eFt 2025.12.31.
Budapest XI. kerület hrsz. 3384/1. ingatlan és az ingatlanon folyamatban levő beruházási munkák a legutolsó (2025. november 17-i) értékbecslés időpontjáig	4 746 468	1 353 532	6 100 000
Legutolsó értékbecslést követően elvégzett kivitelezési munkák számlázott értéke és egyéb bekerülési érték részét képező kiadások	733 500	0	733 500
Összesen	5 479 968	1 353 532	6 833 500

Az ingatlan piaci értéke a 2025. november 17. napjára vonatkozó értékbecslésben 6 100 000 eFt. értékbecslést az Alap értékbecslője az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft. készítette.

2. Követelések

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
Vevőtől kapott előleg ÁFA tartalma	0	49 557
ÁFA követelés	0	40 168
Halasztott ÁFA követelés	0	3 323
Összesen	0	93 048

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

3. Pénzeszközök

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Pénzforgalmi számlák egyenlege	0	42 251
Lekötött betét	0	330 000
Összesen	0	372 251

Az Alap valamennyi bankszámlájának devizaneme forint.

4. Aktív időbeli elhatárolások

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Pénzeszközök után járó kamat	0	846
Következő beszámolási időszakot terhelő költségek	0	250
Összesen	0	1 096

5. Saját tőke alakulása

Adatok: eFt-ban

Saját tőke mozgástábla	Nyitó adat 2024.12.31.	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró adat 2025.12.31.
Induló tőke	0	5 640 251	0	0	5 640 251
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0	5 640 251	0	0	5 640 251
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0	0	0	0
Tőkeváltozás	0	713 271	850 374	0	503 158
Kibocsátott befektetési jegyek értékülönözete	0	0	640 261	0	-640 261
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	0	0	0	0	0
Értékelési különbözet tartaléka	0	1 353 532	0	0	1 353 532
Előző évek eredménye	0	0	0	0	0
Üzleti év eredménye	0	0	210 113	0	-210 113
Összesen:	0	6 353 522	850 374	0	6 143 409

6. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap hosszú lejáratú kötelezettségként mutatja ki a jólteljesítési garancia jogcímen visszatartott szállítói kötelezettség értékét. A garanciális visszatartás esedékessége 2027. június 30.

7. Rövid lejáratú kötelezettségek

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
Vevőtől kapott előleg	0	392 993
Vevőtől kapott foglaló	0	480 933
Köt. áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	82 432
Különadó kötelezettség	0	485
MNB felügyeleti díj kötelezettség	0	339
Összesen	0	957 182

Az Alap 2025. augusztus hónapban kezdte meg a fejlesztés alatt álló társasházi lakások értékesítését. A vevők befizetéseit a lakások átadásáig kapott előlegként (foglalóként) a kötelezettségek között tartja nyilván.

8. Passzív időbeli elhatárolások

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
Alapkezelő elhatárolt prémium díja	0	20 004
Könyvvizsgálói díj	0	350
Könyvelési zárlati díj	0	200
Összesen	0	20 554

9. Működési költségek

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Ingatlan ügynöki díjak		69 540
Egyszeri alapkezelési díj		65 000
Értékesítés szervezés költsége		41 200
Alapkezelési díj		20 004
Alapkezelő prémium díja		20 004
Jogi szolgáltatások		510
Letétkezelői díj		2 577
Számviteli szolgáltatás költségei		1 500
Értékbecslések díja		300
Könyvvizsgálói díj		700
Egyéb szolgáltatások		1 200
Forgalmazói díj		315
Banki tranzakciós díjak, számlafenntartási költség		33
Összesen	0	222 883

10. Egyéb ráfordítások

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Különadó	0	771
MNB felügyeleti díj	0	539
Összesen	0	1 310

11. Pénzügyi műveletek bevételei

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Létra szóló pénzeszközök után kapott kamat	0	11 191
Lekötött betét kamata	0	2 889

III. VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVELDEMI HELYZET

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Tőkeerősségi mutató %	Saját tőke/Összes forrás		84,16%
Forgóeszközök aránya %	Forgóeszközök/Összes eszköz		99,98%

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Likviditási mutató	Követelések+Értékpapírok+Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettség		0,49

Jövedelmi helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Eszközarányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Összes eszköz		- 2,88%
Tőkearányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Saját tőke		- 3,42%
Árbevétel arányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Árbevétel		n/a

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

CASH-FLOW kimutatás

Adatok: eFt-ban

	Megnevezés	Előző év 2024.12.31.	Tárgyév 2025.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)		0	-4 641 819
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	0	-224 193
2.	Elszámolt amortizáció +	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	0	-1 353 532
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	0	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök állományváltozása	0	-4 219 484
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	957 182
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	178 750
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	-1 096
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	20 554
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		0	14 080
14.	Ingatlanok beszerzése -	0	0
15.	Ingatlanok eladása +	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak +	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése -	0	0
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +	0	0
19.	Kapott hozamok +	0	14 080
III Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		0	4 999 990
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	0	4 999 990
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	372 251

Portfólió jelentés 2025. december 31.

Alapadatok:

Alap lajstromszáma: Berry's I. Ingatlanfejlesztő Alap 1222-75
 Alapkezelő neve: Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.
 Letétkezelő neve: K&H Bank Zrt.
 NEÉ számítás típusa: T nap

Tárgynap (T):	2025.12.31	
Saját tőke:	6 143 409	eFt
Darabszám:	5 640 251	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):			1 135 932	98,22%
	Alapkezelői díj miatt			17 543	1,52%
	Letétkezelői díj miatt			1 014	0,09%
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0,00%
	Közzétételi ktg.miatt			0	0,00%
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			16 989	1,47%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			1 100 386	95,15%
I/3.	Céltartalékok (összes):			0	0
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			20 554	1,78%
	Kötelezettségek összesen:			1 156 486	100,00%
II.	ESZKÖZÖK			Összeg	%
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			42 251	0,58%
	K&H Bank Zrt.	jegyzési számla (HUF)		389	0,01%
	K&H Bank Zrt.	Pénzforgalmi számla (HUF)		41 862	0,57%
II/2.	Egyéb követelés (összes):			93 048	1,27%
	Vevőtől kapott előleg ÁFA tartalma			49 557	0,68%
	ÁFA követelés			40 168	0,55%
	Halasztott ÁFA			3 323	0,05%
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő	330 000	4,52%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):			330 000	4,52%
	Lekötött betét	K&H Bank Zrt.	1 hó	330 000	4,52%
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	0,00%
II/4.3.	Részvények (összesen)			0	0,00%
II/5	Ingatlanok			6 833 500	93,61%
II.5.1.	Ingatlanok			0	0,00%

II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok		6 833 500	93,61%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások		1 096	0,02%
II/7.	Egyéb eszközök		0	0,00%
Eszközök összesen:			7 299 895	100,00%

A tárgyév fordulónapjára vonatkozó, Letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközérték 6 169 153 eFt volt, amely 25 744 eFt-tal tér el az éves beszámolóban kimutatott saját tőke értékétől (6 143 409 eFt). Az eltérés az alábbi tételekből származik:

Megnevezés	Tárgyév
Letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközérték 2025.12.31.	6 169 153
Előre kifizetett költség (jogi szolgáltatás)	250
Fejlesztés alatt álló ingatlan bekerülési értékében figyelembe vett kiadások (számvitelben készlet bekerülési értéke, NEÉ-ben költség)	200
Különadó különbözet	1
Felügyeleti díj különbözet	1
Könyvviteli zárlati díj	-200
A nettó eszközértékben még nem szereplő, tárgyévet terhelő költségek	-25 996
Eltérések összesen	-25 744
Mérlegben kimutatott saját tőke 2025.12.31.	6 143 409

Budapest, dátum időbélyegző szerint

.....
 Selection Capital Alapkezelő Zrt.