

**NEW PALACE II. INGATLANFEJLESZTŐ
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2025. évi éves beszámolója

Statisztikai számjel: 19325459-4100-915-01

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	11 775 217	15 719 694
	I. Készletek	8 495 920	12 464 046
	1. Ingatlankészletek	6 959 954	8 570 388
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	1 535 966	3 893 658
	II. Követelések	135 907	177 296
	1. Követelések	135 907	177 296
	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
	III. Értékpapírok	168 493	217 472
	1. Értékpapírok	167 138	211 326
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	1 355	6 146
	a) Kamatokból, osztalékokból	1 264	6 315
	b) Egyéb	91	-169
	IV. Pénzeszközök	2 974 897	2 860 880
	1. Pénzeszközök	2 974 897	2 860 880
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.	Aktív időbeli elhatárolások	28 922	7 075
	1. Aktív időbeli elhatárolás	28 922	7 075
	2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)	0	0
D.	D) Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	11 804 139	15 726 769

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	4 269 655	5 250 964
	I. Induló tőke	2 943 233	2 278 000
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 681 214	3 681 214
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	737 981	1 403 214
	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	1 326 422	2 972 964
	1b. Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	218 772	218 772
	1a. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-176 514	-712 535
	2. Értékelési különbszet tartaléka	1 537 321	3 899 804
	3. Előző év(ek) eredménye	-213 417	-253 157
	4. Üzleti év eredménye	-39 740	-179 920
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	7 402 134	10 226 567
	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek		0
	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	7 402 134	10 226 567
	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete		0
H.	Passzív időbeli elhatárolások	132 350	249 238
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	11 804 139	15 726 769

Budapest, dátum időbélyegző szerint

.....
Selection Capital Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjel: 19325459-4100-915-01

Eredménykimutatás

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2024.	Tárgyév 2025.
a	b	c	d
I.	Értékesítés nettó árbevétele	7 113	13 797
II.	Egyéb bevételek	1	0
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV.	Működési költségek	282 895	259 560
V.	Egyéb ráfordítások	5 873	107 587
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	241 914	173 430
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-IV-V+VI-VII-VIII)	-39 740	-179 920

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. 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.

Az Alap működési formája: zártkörű

Alap fajtája: zárt végű

Nyilvántartásba vétel időpontja: 2022.02.16.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 5 250 964 eFt

Beszámoló időszaka: 2025.01.01. - 2025.12.31.

Az Alap célja a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által 26035/14 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben XIII. kerületben a Juta utca 13. szám alatt található, 5218 m² alapterületű beépítetlen ingatlanon társasház építtetése és az abban létrejövő önálló ingatlanok értékesítése. Az ingatlanon 2 db üzlet önálló rendeltetési egységet, valamint 188 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: 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 járadékról 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 2024.12.31.	Értékelési különbözlet eFt 2024.12.31.	Mérleg szerinti érték eFt 2024.12.31.
Budapest XIII. Juta utca 13., hrsz. 26035/14. ingatlan és az ingatlanon folyamatban levő beruházási munkák a legutolsó (2024. október 27-i) értékbecslés időpontjáig	6 464 034	1 535 966	8 000 000
Legutolsó értékbecslést 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

Adatok: eFt-ban

Ingatlan megnevezése	Bekerülési értéke eFt 2025.12.31.	Értékelési különbözlet eFt 2025.12.31.	Mérleg szerinti érték eFt 2025.12.31.
Budapest XIII. Juta utca 13., hrsz. 26035/14. ingatlan és az ingatlanon folyamatban levő beruházási munkák a legutolsó (2025. október 27-i) értékbecslés időpontjáig	8 306 342	3 893 658	12 200 000
Legutolsó értékbecslést követően elvégzett kivitelezési munkák számlázott értéke és egyéb bekerülési érték részét képező kiadások	264 046	0	264 046
Összesen	8 570 388	3 893 638	12 464 046

Az ingatlan piaci értéke a 2025. október 27. napjára vonatkozó értékbecslésben 12 200 000 eFt. Az 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 előleghez kapcsolódó ÁFA követelés	130 656	174 007
Halasztott ÁFA követelés	1 139	3 289
Vevőkövetelés	4 112	0
Összesen	135 907	177 296

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

3. Értékpapírok

2024. december 31-én:

Adatok: eFt-ban

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

2025. december 31-én:

Értékpapír megnevezése	Névértéke	Bekerülési értéke	Értékelési különbözet kamatból	Értékelési különbözet piaci árf.	Mérleg szerinti érték
Diszkont kincstárjegy D260218 HU0000525142	219 260 000	211 326	6 315	-169	217 472
Diszkont kötvények összesen:	-	211 326	6 315	-169	217 472

Az Alap portfóliójában levő értékpapírok mind a tárgyév, mind az előző év mérlegfordulónapján fedezetkezelői szerződés biztosítékául szolgáltak.

4. Pénzeszközök

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Szabad rendelkezésű bankszámla egyenlege	110 129	30 084
Óvadékkal terhelt bankszámlák egyenlege	19 900	71 874
Óvadékkal terhelt lekötött betét	2 844 868	2 758 922
Összesen	2 974 897	2 860 880

Az Alap valamennyi bankszámlájának devizaneme forint. Az óvadékkal terhelt bankszámlák és lekötött betét bank által nyújtott összesen 6 970 558 eFt összegű hitelhez szolgálnak óvadéku, amelyek felett az Alap kizárólag a hitelező bank hozzájárulásával jogosult rendelkezni.

5. Aktív időbeli elhatárolások

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Pénzeszközök után járó kamat	28 922	7 075
Összesen	28 922	7 075

6. Saját tőke alakulása

Adatok: eFt-ban

Saját tőke mozgástábla	Nyitó adat 2024.12.31.	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró adat 2025.12.31.
Induló tőke	2 943 233	0	665 233	0	2 278 000
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 681 214	0	0	0	3 681 214
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-737 981	0	665 233	0	-1 403 214
Tőkeváltozás	1 326 422	2 362 483	715 941	0	2 972 964
Kibocsátott befektetési jegyek értékülönbözete	218 772	0	0	0	218 772
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözete	-176 514	0	536 021	0	-712 535
Értékelési különbözet tartaléka	1 537 321	2 362 483	0	0	3 899 804
Előző évek eredménye	-213 417	0	0	-39 740	-253 157
Üzleti év eredménye	-39 740	0	179 920	39 740	-179 920
Összesen:	4 269 655	2 362 483	1 381 174	0	5 250 964

Az Alap a tárgyév folyamán 665 233 eFt névértékű saját befektetési jegyet vont be, melyek visszaváltáskori értéke 1 381 483 eFt volt. A visszaváltás miatt kieső forrást az Alap hitelből pótolta. A befektetői finanszírozás bankhitelből történő finanszírozására történő módosítása tervezett esemény volt. Az Alap saját tőkéje az eszközök piaci áron történő értékelésének hatására 2 362 483 eFt-tal nőtt, míg a tárgyévben elszámolt veszteség 179 920 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	2024.12.31	2025.12.31
Rövid lejáratú hitel	4 945 076	6 970 558
Vevőtől kapott előleg	2 127 812	2 904 342
Jólteljesítési garancia miatti visszatartott szállítói kötelezettség	255 230	307 500
Köt. áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	70 707	37 831
ÁFA kötelezettség	2 426	5 113
Különadó kötelezettség	519	719
MNB felügyeleti díj kötelezettség	364	504
Összesen	7 402 134	10 226 567

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. 2025. év folyamán a hitelszerződés módosításra került és többek között a 920 200 eFt összegű hitelkeret 1 908 800 eFt-ra emelkedett. A mérleg fordulónapján összesen 7.908.800 eFt összegű hitelkeret állt az Alap rendelkezésére, amelyből 6 970 558 eFt összegű kölcsönt vett igénybe. A kölcsönök lejáratára 2026. május 29-ig meghosszabbításra került.

A kölcsön biztosítékai: ingatlan jelzálog szerződés a Budapest XIII. Juta utca 13., hrsz. 26035/14. ingatlanon, bankszámlazálog – 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	2024.12.31	2025.12.31
Alapkezelő elhatárolt prémium díja	130 452	195 334
Hitel elhatárolt kamata	1 223	52 678
Hitelkeret rendelkezésre tartási jutalék	0	501
Könyvvizsgálói díj	500	550
Könyvelési zárlati díj	175	175
Összesen	132 350	249 238

9. Árbevétel

Az Alap a tárgyévben 13 797 eFt, a tárgyévet megelőző évben 7 113 eFt szerződés átruházási díjat számolt el árbevételként. 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
Alapkezelési díj	53 403	64 882
Alapkezelő prémium díja	53 403	64 882
Ingatlan ügynöki díjak	98 727	53 486
Értékesítés szervezés költsége	50 470	50 000
Tanácsadói díjak	8 280	9 000
Fedezetkezelői szolgáltatás díja	0	5 600
Letétkezelői díj	5 384	4 991
Számviteli szolgáltatás költségei	2 275	2 275
Szerződések letétkezelői ellenjegyzésnek díja	0	1 694
Könyvvizsgálói díj	1 000	1 100
Értékbecslések díja	607	600
Forgalmazói díj	540	540
Jogi szolgáltatások	2 230	300
Egyéb szolgáltatások	47	128
Banki tranzakciós díjak, számlafenntartási költség	66	82
Piacelemzés	2 590	0

Fedezetkezelői szolgáltatás	2 550	0
Közjegyzői és hatósági díjak	1 323	0
Összesen	282 895	259 560

11. Egyéb ráfordítások

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Kötbér	0	100 549
Telekadó	2 379	2 797
Különadó	2 054	2 494
MNB felügyeleti díj	1 439	1 746
Egyéb ráfordítás	1	1
Összesen	5 873	107 587

12. Pénzügyi műveletek bevételei

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Pénzeszközök után kapott kamat	228 568	166 548
Forgóeszközök között kimutatott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott kamat	13 346	6 882
Összesen	241 914	173 430

III. VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVELDEMI HELYZET

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Tőkeerősségi mutató %	Saját tőke/Összes forrás	36,17%	33,39
Forgóeszközök aránya %	Forgóeszközök/Összes eszköz	99,75%	99,96%

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Likviditási mutató	Követelések+Értékpapírok+Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettség	0,44	0,32

Jövedelmi helyzet mutatószámai:

Megnevezés	Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Eszközarányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Összes eszköz	- 0,34%	- 1,14%
Tőkearányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Saját tőke	- 0,93%	- 3,43%

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)		-1 697 370	-641 006
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	-295 548	-368 315
2.	Elszámolt amortizáció +	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	-769 527	-2 362 483
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-13 346	-6 881
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök állományváltozása	-1 330 222	1 158 987
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	654 457	798 951
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	27 240	21 847
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	29 576	116 888
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		206 063	151 088
14.	Ingatlanok beszerzése -	0	0
15.	Ingatlanok eladása +	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak +	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése -	-263 785	-426 637
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +	214 040	389 330
19.	Kapott hozamok +	255 808	188 395
III Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		369 251	375 901
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	0	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	-914 495	-1 201 254
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +	945 076	2 025 482
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	338 670	-448 327
IV. Pénzeszközök változása (I+II.+III. sorok)		-1 122 056	-114 017

Portfólió jelentés 2025. 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):	2025.12.31	
Saját tőke:	5 250 964	eFt
Darabszám:	2 278 000	db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok eFt-ban

I.	KÖTELEZETTSÉGEK		Hitelező	Futamidő	Összeg	%
I/I.	Hitelállomány (összes):		K&H Bank Zrt.	éven belüli	6 970 558	66,54%
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):				3 256 009	31,08%
	Alapkezelői díj miatt				6 170	0,06%
	Letétkezelői díj miatt				1 577	0,02%
	Ingatlanértékelő díja miatt				0	0,00%
	Közzétételi ktg. miatt				0	0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt				16 755	0,16%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				3 231 507	30,85%
I/3.	Céltartalékok (összes):				0	0
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):				249 238	2,38%
	Kötelezettségek összesen:				10 475 805	100,00%
II.	ESZKÖZÖK				Összeg	%
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):				101 958	0,65%
	K&H Bank Zrt.	szabad rendelkezésű folyószámla (HUF)			30 084	0,19%
	K&H Bank Zrt.	óvadékul szolgáló számla (HUF)			71 874	0,46%
II/2.	Egyéb követelés (összes):				177 296	1,13%
	ÁFA követelés vevői előlghez kapcsolódóan				174 007	1,11%
	Halasztott ÁFA				3 289	0,02%
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):		Bank	Futamidő	2 758 922	17,54%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):				2 758 922	17,54%
	K&H Bank Zrt.		3 hó		2 758 922	17,54%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):				0	0,00%
II/4.	Értékpapírok (összes):				217 472	1,38%
			Devizanem	Névérték	Árfolyamérték	
II/4.1.	Hitelviszonyt megtestesítő diszkont értékpapírok (összes):				217 472	1,38%
	D260218 (HU0000525142)	HUF		219 260 000	217 472	1,38%
II/5	Ingatlanok			0	12 464 046	79,25%
II.5.1.	Ingatlanok				0	0,00%
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				12 464 046	79,25%
	Budapest XIII. ker. Jutta utca 13. sz. hrsz. 26035/14.				12 464 046	79,25%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások				7 075	0,04%
II/7.	Egyéb eszközök				0	0,00%
	Eszközök összesen:				15 726 769	100,00%

A számviteli nyilvántartásban szereplő saját tőke értéke az alábbi tételek miatt tér el az Alapkezelő által meghatározott, letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközértéktől:

Megnevezés	Tárgyév
Letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközérték 2025.12.31.	5 152 081
Fejlesztés alatt álló ingatlan bekerülési értékében figyelembe vett kiadások (legutolsó értékbecslést követően felmerült hitelkamat és rendelkezésre tartási jutalék, egy bekerülési értékbe tartozó kiadások)	111 716
A nettó eszközértékben még nem szereplő költségek értéke	-12 759
Egyéb, nem részletezett eltérések	-74
Eltérések összesen	98 883
Mérlegben kimutatott saját tőke 2025.12.31.	5 250 964

Az eltérések alapvetően a számviteli elszámolási elvek és a nettó eszközérték számításakor alkalmazott elvek eltéréséből erednek.

Az Alap 2025. évben származtatott ügyletet nem kötött.

Budapest, dátum időbélyegző szerint

.....
Selection Capital Alapkezelő Zrt.