

**NEW PALACE III. INGATLANFEJLESZTŐ  
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2025. évi éves beszámolója

Statistikai számjel: 19379678-4100-915-01

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Adatok: eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2024.12.31.	Tárgyév 2025.12.31.
a	b	c	d
<b>A.</b>	<b>Befektetett eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	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>B.</b>	<b>Forgóeszközök</b>	<b>5 573 531</b>	<b>13 254 660</b>
	I. Készletek	5 105 095	11 306 578
	1. Ingatlankészletek	4 205 110	7 645 493
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	899 985	3 661 085
	II. Követelések	72 576	307 295
	1. Követelések	72 576	307 295
	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
	III. Értékpapírok	0	295 844
	1. Értékpapírok	0	284 582
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	11 262
	a) Kamatokból, osztalékokból	0	11 261
	b) Egyéb	0	1
	IV. Pénzeszközök	395 860	1 344 943
	1. Pénzeszközök	395 860	1 344 943
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
<b>C.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>672</b>	<b>249</b>
	1. Aktív időbeli elhatárolás	672	249
	2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)	0	0
<b>D.</b>	<b>D) Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>5 574 203</b>	<b>13 254 909</b>

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
<b>E.</b>	<b>Saját tőke</b>	<b>4 389 519</b>	<b>6 556 393</b>
	I. Induló tőke	3 756 639	3 466 006
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 756 639	3 756 639
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	290 633
	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	632 880	3 100 387
	1a. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	-18 152
	1b. Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	-18 152	-88 608
	2. Értékelési különbség tartaléka	899 985	3 672 347
	3. Előző év(ek) eredménye	0	-248 953
	4. Üzleti év eredménye	-248 953	-216 247
<b>F.</b>	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>G.</b>	<b>Kötelezettségek</b>	<b>1 158 869</b>	<b>6 594 938</b>
	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	125 888	4 562 534
	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 032 981	2 032 404
	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete		0
<b>H.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>25 815</b>	<b>93 578</b>
	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>5 574 203</b>	<b>13 254 909</b>

Budapest, dátum időbélyegző szerint

.....  
 Selection Capital Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjel: 19379678-4100-915-01

**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	1	1
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV.	Működési költségek	266 677	277 912
V.	Egyéb ráfordítások	1 712	7 122
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	19 435	68 786
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	
<b>IX.</b>	<b>Tárgyévi eredmény (I+II-IV-V+VI-VII-VIII)</b>	<b>-248 953</b>	<b>-216 247</b>

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. 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 III. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Székhely: 1039 Budapest, Szépvölgyi út 39.

Adószám: 19379678-2-41

MNB nyilvántartási száma: 1222-63

MNB. engedély száma: H-KE-III-81/2024.

Az Alap működési formája: zártkörű

Alap fajtája: zárt végű

Nyilvántartásba vétel időpontja: 2024.02.15.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 6 566 393 eFt

Beszámoló időszaka: 2025.01.01. - 2025.12.31.

Az Alap célja a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által 26035/15 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben XIII. kerületben a Juta utca 15. szám alatt található, 5157 m<sup>2</sup> alapterületű beépítetlen ingatlanon minimum 180 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: Kékesi Péter Krisztián, MKVK tagsági száma: 007128

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 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 árfolyamkülönbözete összevont egyenlegét az értékelés napján a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között számolja el.

#### Jelentős összegű hiba értelmezése:

Jelentős összegűnek minősül a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot. Jelentős összegű hiba feltárása esetén a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

#### Kivételes nagyságú vagy elfordulású bevételek, költségek, ráfordítások:

Kivételes nagyságúnak minősül a bevétel, ha egy gazdasági eseményből származik és eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes számvitel szerinti bevétel az 50%-át.

Kivételes nagyságúnak minősül a költség vagy a ráfordítás, ha egy gazdasági eseményből származik és eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes számvitel szerinti költsége és ráfordítása együttes értékének 50%-át.

Kivételes elfordulású a bevétel, költség vagy ráfordítás, amely az Alap üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben, bekövetkezése eseti jellegű.

## II. SPECIFIKUS RÉSZ

### 1. Készletek

Az Alap a tárgyév fordulónapján a készletek között mutatja ki az eladási célú, fejlesztés alatt álló ingatlan piaci értékét.

Adatok: eFt-ban

Ingatlan megnevezése	Bekerülési értéke eFt 2024.12.31.	Értékelési különbözlet eFt 2024.12.31.	Mérleg szerinti érték eFt 2024.12.31.
Budapest XIII. Juta utca 15., hrsz. 26035/15. ingatlan és az ingatlanon folyamatban levő beruházási munkák a legutolsó (2024.12.10-i) értékbecslés időpontjáig	3 879 315	899 985	4 779 300
2024.12.10-i értékbecslést követően elvégzett kivitelezési munkák számlázott értéke és egyéb bekerülési érték részét képező kiadások	325 795	0	325 795
<b>Összesen</b>	<b>4 205 110</b>	<b>899 985</b>	<b>5 105 095</b>

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 15., hrsz. 26035/15. ingatlan és az ingatlanon folyamatban levő beruházási munkák a legutolsó (2025.12.10-i) értékbecslés időpontjáig	7 408 915	3 661 085	11 070 000
2025.12.10-i értékbecslést követően elvégzett kivitelezési munkák számlázott értéke és egyéb bekerülési érték részét képező kiadások	236 578	0	236 578
<b>Összesen</b>	<b>7 645 493</b>	<b>3 661 085</b>	<b>11 306 578</b>

Az ingatlan piaci értéke a 2025. december 10. napjára vonatkozó értékbecslésben 11 070 000 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
Fedezetkezelői számla	0	211 275
Vevőtől kapott előleg ÁFA tartalma	54 624	87 025
ÁFA követelés	2 682	8 948
Halasztott ÁFA követelés	15 270	47
<b>Összesen</b>	<b>72 576</b>	<b>307 295</b>

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

### 3. Értékpapírok

Adatok: eFt-ban

Értékpapír megnevezése	Névértéke	Bekerülési értéke	Értékelési kül. Kamat	Értékelési kül. Piaci árf.	Mérleg szerinti érték
Diszkont kincstárjegy D260218 HU0000525142	180 000 000 HUF	170 472	8 116	-56	178 532
Diszkont kincstárjegy D260429 HU0000525167	70 000 000 HUF	65 965	2 731	-7	68 689
Diszkont kincstárjegy D260624 HU0000525183	50 000 000 HUF	48 145	414	64	48 623
<b>Összesen</b>		<b>284 582</b>	<b>11 261</b>	<b>1</b>	<b>295 844</b>

Az Alap portfóliójában levő értékpapírok a fedezetkezelői számlához kapcsolódó értékpapírszámlán találhatóak és a generálkivitelező felé fennálló garanciális visszatartás biztosítékaul szolgálnak.

### 4. Pénzeszközök

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Látra szóló számlák egyenlege (szabad rendelkezésű)	75 860	30 459
Látra szóló számlék egyenlege (óvadékul szolgál)	0	7 171
Lekötött betét (óvadékul szolgál)	320 000	1 307 313
<b>Összesen</b>	<b>395 860</b>	<b>1 344 943</b>

Az Alap valamennyi bankszámlájának devizaneme forint. Az óvadékkal terhelt bankszámlák bank által nyújtott hitelhez szolgálnak óvadékul, 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
Lekötött betét elhatárolt kamata	462	196
Látra szóló számla elhatárolt kamata	9	3
LEI kód előfizetés	65	50
Elhatárolt jogi költség	136	0
<b>Összesen</b>	<b>672</b>	<b>249</b>

## 6. Saját tőke alakulása

Adatok: eFt-ban

Saját tőke mozgástábla	Nyitó adat 2024.12.31.	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró adat 2025.12.31.
<b>Induló tőke</b>	<b>3 756 639</b>	<b>0</b>	<b>290 633</b>	<b>0</b>	<b>3 466 006</b>
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 756 639	0	0	0	3 756 639
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0	290 633	0	-290 633
<b>Tőkeváltozás</b>	<b>632 880</b>	<b>2 772 362</b>	<b>304 855</b>	<b>0</b>	<b>3 100 387</b>
Kibocsátott befektetési jegyek értékülönbözete	-18 152	0	0	0	-18 152
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözete	0	0	88 608	0	-88 608
Értékelési különbözet tartaléka	899 985	2 772 362	0	0	3 672 347
Előző évek eredménye	0	0	0	-248 953	-248 9530
Üzleti év eredménye	-248 953	0	216 247	248 953	-216 247
<b>Összesen:</b>	<b>4 389 519</b>	<b>2 772 362</b>	<b>595 488</b>	<b>0</b>	<b>6 566 393</b>

## 7. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap 2024. december 20. napján 7 903 000 eFt összegű beruházási hitelről szóló szerződést kötött számlavezető bankjával. A keretösszegeből 2025. év folyamán folyamatosan történt lehívás, első alkalommal 2025. márciusban. 2025. június 12. napján a hitelszerződés módosításra került, a fenti beruházási hitelkeret „A” Hitelkeretként került nevesítésre, amely mellett a bank egy további, „B” Hitelkeretet bocsátott az Alap rendelkezésére 2 600 000 eFt összegben. A mérleg fordulónapján az „A” Hitelkeretből 3 362 534 eFt, míg a „B” Hitelkeretből 1 200 000 eFt összeg került lehívásra. A kölcsönök lejáratára 2027. június 29., a kölcsönöket a lejárat napján egy összegben kell visszafizetni.

A kölcsön biztosítékai: ingatlan jelzálog szerződés a Budapest XIII. Jutta utca 15., hrsz. 26035/15. ingatlanon, vételi jogot alapító szerződés, bankszámlazálog – és óvadéki szerződések, jogokon és követeléseken alapított jelzálogszerződés, költségtúllépési garancia, tulajdonosi kötelezettségvállalás.

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. Rövid lejáratú kötelezettségek

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
Vevőtől kapott előleg	495 263	899 479
Vevőtől kapott foglaló	452 151	652 536
Köt. áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	84 758	198 845
Garanciális visszatartás	0	280 415
Különadó kötelezettség	474	664

MNB felügyeleti díj kötelezettség	335	465
<b>Összesen</b>	<b>1 032 981</b>	<b>2 032 404</b>

Az Alap 2024. szeptember hónapban kezdte meg a fejlesztés alatt álló társasházi lakások értékesítését. A vevők befizetéseit a lakások átadásáig kapott előlegként (foglalóként) a kötelezettségek között tartja nyilván.

## 9. Passzív időbeli elhatárolások

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
Alapkezelő elhatárolt prémium díja	25 140	91 719
Elhatárolt hitelkamat	0	1 066
Könyvvizsgálói díj	500	550
Könyvelési zárlati díj	175	175
Elhatárolt rendelkezésre tartási jutalék	0	68
<b>Összesen</b>	<b>25 815</b>	<b>93 578</b>

## 10. Működési költségek

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Ingatlan ügynöki díjak	126 225	70 566
Alapkezelési díj	25 140	66 579
Alapkezelő prémium díja	25 140	66 579
Értékesítés szervezés költsége	27 500	45 800
Tanácsadói díj	0	10 995
Letétkezelői díj	3 789	6 309
Fedezetkezelési szolgáltatás	0	5 000
Számviteli szolgáltatás költségei	2 016	2 275
Könyvvizsgálói díj	1 000	1 100
Értékbecslések díja	1 125	850
Jogi szolgáltatások	4 829	716
Forgalmazói díj	405	540
Egyéb szolgáltatások	814	408
Banki tranzakciós díjak, számlafenntartási költség	94	195
Egyszeri alapkezelési díj	48 600	0
<b>Összesen</b>	<b>266 677</b>	<b>277 912</b>

**11. Egyéb ráfordítások**

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Telekadó	0	2 764
Különadó	1 003	2 562
MNB felügyeleti díj	708	1 796
Egyéb ráfordítás	1	0
<b>Összesen</b>	<b>1 712</b>	<b>7 122</b>

**12. Pénzügyi műveletek bevételei**

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Pénzeszközök után kapott kamat	15 929	68 786
Forgóeszközök között kimutatott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott kamat	3 506	0
<b>Összesen</b>	<b>19 435</b>	<b>68 786</b>

**III. VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVELDEMI HELYZET****Vagyoni helyzet mutatószámai:**

Megnevezés	Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Tőkeerősségi mutató %	Saját tőke/Összes forrás	78,75%	49,54%
Forgóeszközök aránya %	Forgóeszközök/Összes eszköz	99,99%	100,00%

**Pénzügyi helyzet mutatószámai:**

Megnevezés	Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Likviditási mutató	Követelések+Értékpapírok+Pénzeszközök/Rövid lejáratú kötelezettség	0,45	0,96

**Jövedelmi helyzet mutatószámai:**

Megnevezés	Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Eszközarányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Összes eszköz	-4,47%	- 1,63%
Tőkearányos jövedelem %	Tárgyévi eredmény/Saját tőke	-5,67%	-3,29%

## IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

## CASH-FLOW kimutatás

Adatok: eFt-ban

	Megnevezés	Előző év 2024.12.31.	Tárgyév 2025.12.31.
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)</b>		<b>-3 362 062</b>	<b>-2 778 841</b>
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	-264 882	-285 033
2.	Elszámolt amortizáció +	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	-899 985	-2 772 362
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-3 506	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök állományváltozása	-3 377 701	-663 167
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	1 032 981	999 423
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	125 888	-125 888
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-672	423
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	25 815	67 763
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)</b>		<b>19 435</b>	<b>-215 796</b>
14.	Ingatlanok beszerzése -	0	0
15.	Ingatlanok eladása +	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak +	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése -	-136 494	-284 582
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +	140 000	0
19.	Kapott hozamok +	15 929	68 786
<b>III Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)</b>		<b>3 738 487</b>	<b>3 943 720</b>
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	3 738 487	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	-379 241
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	4 562 534
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	-239 573
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II.+III. sorok)</b>		<b>395 860</b>	<b>949 083</b>

## Portfólió jelentés 2025. december 31.

Alapadatok:

Alap lajstromszáma: New Palace III. Ingatlanfejlesztő Alap 1222-63  
 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:	6 566 393	eFt
Darabszám:	3 466 006	db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok eFt-ban

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Hitelező	Futamidő	Összeg	%
I/1.	Hitelállomány (összes):	CIB Bank Zrt.	1,5 év	4 562 534	68,21%
I/2.	<b>Egyéb kötelezettségek (összes):</b>			<b>2 032 404</b>	<b>30,39%</b>
	Alapkezelői díj miatt			5 779	0,09%
	Letétkezelői díj miatt			1 057	0,02%
	Ingatlanértékelő díja miatt			952	0,01%
	Közzétételi ktg.miatt			0	0,00%
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			1 511	0,02%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			2 023 105	30,25%
I/3.	<b>Céltartalékok (összes):</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
I/4.	<b>Passzív időbeli elhatárolások (összes):</b>			<b>93 578</b>	<b>1,40%</b>
	<b>Kötelezettségek összesen:</b>			<b>6 688 516</b>	<b>100,00%</b>
II.	ESZKÖZÖK			Összeg	%
II/1.	<b>Folyószámla, készpénz (összes):</b>			<b>37 630</b>	<b>0,28%</b>
	K&H Bank Zrt.	jegyzési számla (HUF)		4 548	0,03%
	CIB Bank Zrt.	Pénzforgalmi számla (HUF)		33 082	0,25%
II/2.	<b>Egyéb követelés (összes):</b>			<b>307 295</b>	<b>2,32%</b>
	Fedezetkezelői számla egyenlege			211 275	1,59%
	Vevőtől kapott előleg ÁFA tartalma			87 025	0,66%
	Halasztott ÁFA			47	0,00%
	ÁFA követelés			8 948	0,07%
II/3.	<b>Lekötött bankbetétek (összes):</b>	Bank	Futamidő	<b>1 307 313</b>	<b>9,86%</b>
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):			0	0,00%
II/3.2.	<b>3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):</b>			<b>1 307 313</b>	<b>9,86%</b>
	Lekötött betét	CIB Bank Zrt.	6 hó	1 307 313	9,86%
II/4.	<b>Értékpapírok (összes):</b>			<b>295 844</b>	<b>2,23%</b>
		Devizanem	Névérték	Árfolyamérték	
II/4.1.	<b>Befektetési jegyek (összes):</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
II/4.2.	<b>Egyéb kötvények (összes)</b>		<b>0</b>	<b>295 844</b>	<b>2,23%</b>
	Diszkont kincstárjegy D260218 HU0000525142	HUF	180 000 000	178 532	1,35%
	Diszkont kincstárjegy D260429 HU0000525167	HUF	70 000 000	68 689	0,52%
	Diszkont kincstárjegy D260624 HU0000525183	HUF	50 000 000	48 623	0,37%
II/4.3.	<b>Részvények (összesen)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
II/5	<b>Ingatlanok</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
II.5.1.	Ingatlanok			0	0,00%
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok			0	0,00%
II/6.	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			<b>249</b>	<b>0,00%</b>
II/7.	<b>Egyéb eszközök</b>			<b>11 306 578</b>	<b>85,30%</b>
	Fejlesztés alatt álló értékesítési célú ingatlan			11 306 578	85,30%
	<b>Eszközök összesen:</b>			<b>13 254 909</b>	<b>100,00%</b>

A tárgyév fordulónapjára vonatkozó, Letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközérték 6 531 544 eFt volt, amely 34 849 eFt-tal tér el az éves beszámolóban kimutatott saját tőke értékétől (6 566 393 eFt). Az eltérés az alábbi tételekből származik:

Megnevezés	Tárgyév
<b>Letétkezelő által ellenőrzött nettó eszközérték 2025.12.31.</b>	<b>6 531 544</b>
Fejlesztés alatt álló ingatlan bekerülési értékében figyelembe vett kiadások ( legutolsó értékbecslést követően felmerült hitelkamat és rendelkezésre tartási jutalék)	22 878
Fejlesztés alatt álló ingatlan bekerülési értékében figyelembe vett kiadások (hitelfolyósításhoz kapcsolódó tanácsadói díjak)	13 000
Előre kifizetett költség (LEI kód)	50
Különadó különbözet	4
Felügyeleti díj különbözet	2
Könyvviteli zárlati díj	-175
A nettó eszközértékben még nem szereplő költségek értéke	-910
<b>Eltérések összesen</b>	<b>34 849</b>
<b>Mérlegben kimutatott saját tőke 2025.12.31.</b>	<b>6 566 393</b>

Budapest, dátum időbélyegző szerint

.....  
 Selection Capital Alapkezelő Zrt.