

FINEXT BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

JELENTÉS ÉS ÉVES BESZÁMOLÓ

2017. DECEMBER 31.



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLOI JELENTÉS

A FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztük a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt. („a Társaság”) 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 246 553 E Ft, az adózott eredmény 10 351 E Ft veszteség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2017. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényegesen hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft., 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
T: (+36) 1 461 9100, F: (+36) 1 461 9101, www.pwc.com/hu

Véleményünk szerint a Társaság 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleményre a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2018. április 13.



Radványi László
Üzlet társ
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464



Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527

Statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-044934

A vállalkozás megnevezése: FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI.em

Éves beszámoló

2017.12.31

FINEXT
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1082 Budapest
Futó u. 43-45. VI. em.
Adószám: 13052502-2-42

P. H.



Darida Pál
a vállalkozás vezetője

Kelt: Budapest, 2018.04.13

Statistikai számjel: 13052502-6630-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-044934

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
a	b	c	d	e
1 A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	8 337	0	7 313
2 I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	7 120	0	6 397
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	7 120	0	6 397
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
10 II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 217	0	916
11	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 217	0	916
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
18 III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21	Tartós jelentős tulajdonosi részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

FINEXT
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1082 Budapest
Futó u. 43-45. VI. em.
Adószám: 13052502-2-42

P. H.



Darida Pál
a vállalkozás vezetője

Kelt: Budapest, 2018.04.13

Statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-044934

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
a	b	c	d	e
29 B.	FORGÓESZKÖZÖK	148 078	0	115 130
30 I.	KÉSZLETEK	0	0	0
31	Anyagok	0	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
34	Késztermékek	0	0	0
35	Áruk	0	0	0
36	Készletekre adott előlegek	0	0	0
37 II.	KÖVETELÉSEK	11 701	0	9 392
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	6 600	0	3 491
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
42	Váltókövetelések	0	0	0
43	Egyéb követelések	5 101	0	5 901
44	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46 III.	ÉRTÉKPAPIROK	66 187	0	290
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0	0
50	Saját részvények, saját tőletrészek	0	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	66 187	0	290
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	70 190	0	105 448
54	Pénztár, csekkek	516	0	547
55	Bankbetétek	69 674	0	104 901
56 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	120 505	0	124 110
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	70 483	0	66 439
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	50 022	0	57 671
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	276 920	0	246 553

FINEXT
Befektetési Alapkezelő Zrt.
 1082 Budapest
 Futó u. 43-45. VI. em.
 Adószám: 13052502-2-42
P. H.



Darida Pál
 a vállalkozás vezetője

Kelt: Budapest, 2018.04.13

Statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-044934

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző év(ek) módosítása)	2017.12.31
a	b	c	d	e
61 D.	SAJÁT TŐKE	207 242	0	196 893
62 I.	JEGYZETT TŐKE	100 000	0	100 000
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64 II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65 III.	TŐKETARTALÉK	0	0	0
66 IV.	EREDMÉNYTARTALÉK *	91 162	0	107 244
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	16 080	0	-10 351
72 E.	CÉLTARTALÉKOK	0	0	0
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0	0
76 F.	KÖTELEZETTSÉGEK	65 232	0	45 038
77 I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82 II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0

FINEXT
Befektetési Alapkezelő Zrt.
 1082 Budapest
 Futó u. 43-45. VI. em.
 Adószám: 13052502-2-42
P. H.



Darida Pál
 a vállalkozás vezetője

Kelt: Budapest, 2018.04.13

Statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-044934

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző év(ek) módosítással	2017.12.31
a	b	c	d	e
92 III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	65 232	0	45 038
93	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	20 000
94	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
96	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	49 510	0	6 400
98	Váltótartozások	0	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	4 251	0	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11 471	0	18 638
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105 G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	4 446	0	4 622
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 446	0	4 622
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	276 920	0	246 553

FINEXT
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1082 Budapest
Futó u. 43-45. VI. em.
Adószám: 13052502-2-42
P. H.



Darida Pál
a vállalkozás vezetője

Kelt: Budapest, 2018.04.13

Statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-044934

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.01.01 - 2016.12.31	Eloző év(ek) módosításai	2017.01.01 - 2017.12.31
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	367 396	0	379 412
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	367 396	0	379 412
4 03.	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0	0	0
5 04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
6 II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7 III.	Egyéb bevételek	9 798	0	15 717
8	ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
9 05.	Anyagköltség	43	0	4
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	236 381	0	259 723
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	2 866	0	3 378
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	775	0	1 095
14 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	240 065	0	264 200
15 10.	Béreköltség	69 311	0	83 056
16 11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 801	0	3 476
17 12.	Bérfelrakások	20 605	0	20 326
18 V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	92 717	0	106 858
19 VI.	Értékcsökkenési leírás	6 030	0	4 635
20 VII.	Egyéb ráfordítások	19 728	0	29 597
21	ebből: értékvesztés	0	0	0
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE [(±II+III-IV-V-VI-VII)]	18 654	0	-10 161

FINEXT
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1082 Budapest
Futó u. 43-45. VI. em.
Adószám: 13052502-2-42
P. H.



Darida Pál
a vállalkozás vezetője

Kelt: Budapest, 2018.04.13

Statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-044934

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.01.01 - 2016.12.31	Eloző év(ek) módosításai	2017.01.01 - 2017.12.31
a	b	c	d	e
23 13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
25 14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
27 15.	Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírokból,kölcsönökből)szárm.bevételek,árfolyamnyereségek	0	0	0
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
29 16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	0
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
31 17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 832	0	1 636
32	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33 VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1 832	0	1 636
34 18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0	0
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36 19.	Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírokból,kölcsönökből)szárm.ráfordítások,árfolyamvesztések	0	0	0
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38 20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40 21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
41 22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3 408	0	1 826
42	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43 IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	3 408	0	1 826
44 B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-1 576	0	-190
45 C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	17 078	0	-10 351
46 X.	Adófizetési kötelezettség	998	0	0
47 D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	16 080	0	-10 351

FINEXT
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1082 Budapest
Futó u. 43-45. VI. em.
Adószám: 13052502-2-42
P. H.



Darida Pál
a vállalkozás vezetője

Kelt: Budapest, 2018.04.13

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.

Kiegészítő melléklete

2017. gazdálkodási évről

I. Általános információk

A FUTUREAL Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság neve 2009. 12. 11-től FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságra változott, székhelye: 1082. Budapest, Futó u. 43-45. VI. em.

A Társaság célja a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 5 § (1) bekezdés 8. pontja szerinti befektetési alapkezelés, mely a meghirdetett befektetési elveknek megfelelő befektetési alap(ok) kialakítását és a befektetési alap(ok) portfoliójában lévő egyes eszközelemeknek (befektetési eszköz vagy ingatlan) az alapkezelő döntése alapján, a befektetési alap(ok) meghirdetett befektetési elveihez igazodó adásvételét foglalja magában.

A Társaság a befektetési alapkezelési tevékenység végzésére köteles, azt meghaladóan csak a Tpt. 229. § meghatározott tevékenységek végzésére jogosult. A Társaság tevékenységét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete engedélyének a birtokában végezheti.

A Társaságnak a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete III/100.060/2003. számú határozata alapján végzi befektetési alapkezelési tevékenységét.

A részvénytársaságot a Cégbíróság a Cg.01-10-044934 számon jegyezte be 2003. július 2-án.

A Zrt alaptőkéje 100.000.000 forint, amely 20 db egyenként 500.000 forint névértékű névre szóló, ötszörös szavazati jogot biztosító szavazatelsőbbbségi részvényből és 90 db egyenként 1.000.000 forint névértékű névre szóló törzsrészvényből áll.

Az Alapkezelő tulajdonosai:

Tulajdonos neve	2016.12.31		2017.12.31	
	Részvények névértéke (eFt-ban)	Tulajdonosi részarány (%-ban)	Részvények névértéke (eFt-ban)	Tulajdonosi részarány (%-ban)
Futureal Holding Vagyonkezelő és Ingatlanhasznosító Zrt.	90 000	90,00%	90 000	90,00%
Dr Erdős Ádám	4 500	4,50%	4 500	4,50%
Dr Unger Péter	4 500	4,50%	4 500	4,50%
Fodor Miklós	1 000	1,00%	1 000	1,00%
Összesen:	100 000	100,00%	100 000	100,00%

Részvényeinek bemutatása:

	"A" sorozatú Szavazatelsőbbbségi Részvény	"B" sorozatú Törzsrészvény	"C" sorozatú Osztalékelsőbbbségi Részvény	Összesen
Összesen	20 db	89 db	1 db	110 db

Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt Alapok
Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alap
Futureal 2 Global Euro Származtatott Befektetési Alap
Cordia Ingatlanbefektetési Alap
FINEXT FUNDS LUXEMBOURG SICAF SIV - Finext Family Office and Endowment Fund
FINEXT REAL ESTATE OPPORTUNITIES ONE SUB-FUND
Cordia Development 1. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap
Cordia Development 2. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap
Futureal Office Development 1. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Alap
Cordia Global 1. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 2. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 3. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 4. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 5. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 6. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 7. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 8. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 9. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 10. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 11. Ingatlanfejlesztő Részalap
Futureal Prime Properties One Ingatlanfejlesztő Részalap
Futureal Prime Properties Two Ingatlanfejlesztő Részalap
Futureal Prime Properties Three Ingatlanfejlesztő Részalap
Futureal Prime Properties Four Ingatlanfejlesztő Részalap

II. Specifikus kiegészítések

1. A Társaság számviteli politikájának legfontosabb alapelvei:

A gazdasági eseményeket a kettős könyvvitel rendszerében rögzítjük. A 2000. évi C. számviteli törvény 9. § (2) bekezdése alapján éves beszámolót készítünk. Az éves beszámoló mérlegét és eredmény-kimutatását a befektetési alapkezelő és a befektetési alap adatszolgáltatási kötelezettségéről szóló, Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete elnökének 6/2011. (III. 21.) PSZÁF rendelete alapján készítjük el.

Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő témák:

- **Jelentős összegű hiba:** számviteli törvény 3 § (3) bekezdés 3. pont szerint:
Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.
Minden esetben jelentős összegű 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.
Ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba 3. pont szerinti értékhatárát.”
- **Nem jelentős összegű hiba:** számviteli törvény 3 § (3) bekezdés 4. pont szerint:
ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő – értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba 3. pont szerinti értékhatárát.
- **Kisösszegű követelés:** a követelés összege nem több mint a végrehajtási költség négyszerese.
- **Jelentős értékvesztés:** minden esetben jelentős, ha az értékvesztés több mint a könyv szerinti érték 20 %-a.
- **Tartós értékvesztés:** akkor tartós a veszteségjellegű különbözet, ha 1 éven túli hatást mutat. Követelések esetében, ha a mérlegkészítéskor a fizetési határidő óta több mint 90 nap telt el.
- **Jelentős összegű terven felüli értékcsökkenés:** ha több mint az egy évi terv szerinti értékcsökkenés.
- **A befektetett eszközöknél a nem számlázott beszerzések dokumentumok alapján megállapított bekerülési értéke és a számla szerinti tényleges érték eltérése** akkor jelentős, ha meghaladja az állományba vétel időpontjában megállapított bekerülési érték 5 %-át.
- **Nem jelentős a maradványérték,** ha nem haladja meg a bekerülési érték a 10 %-ot. Az 100.000 Ft egyedi érték alatti szellemi termék, vagyoni értékű jog és tárgyi eszköz esetében a maradványérték nulla.
- **A rendkívüli bevételek és rendkívüli ráfordítások tételei közül azokat tekintjük az eredményre gyakorolt hatásuk szempontjából jelentősnek,** amelyek a tárgyévi adózás előtti eredményt 10 %-kal meghaladják.
- **A tárgyi eszközöket bekerülési értéken kell kimutatni - csökkentve az elszámolt értékcsökkenés értékével (könyv szerinti nettó érték).** A nettó értéknek tartalmaznia kell a pótlólagos (fejlesztési, felújítási, kapacitásbővítési, élettartam növelési) ráfordításokat, az aktiválással összefüggő járulékos - jogszabály szerint aktiválható - ráfordításokat. Az üzembe nem helyezett, rendeltetészerűen használatba nem vett tárgyi eszközök - mint raktári készletek – bekerülési értékét a beruházások között kell szerepeltetni. A befejezetlen (építési, stb.) beruházásokat elfogadott számla szerinti, illetve elszámolt közvetlen önköltségi értéken kell értékelni.

Megjegyzés: az üzembe nem helyezett és befejezetlen állomány megrongálódása,

megsemmistülése miatt terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni, ha a nyilvántartásokból még nem kerültek kivezetésre.

2012. október 11-én kelt Portfólió kezelési szerződés alapján a Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft az alapkezelő rendelkezésére bocsátott 10.000.000 HUF-ot, melyet diszkontkincstárjegybe fektetett.

Az Alapkezelő 2013. október 29-én portfólió kezelési szerződést kötött a Finext Funds Luxemburg Sicav-sif Társasággal is, melynek a portfólió kezelési szolgáltatást 2014. év elejétől kezdődően nyújtotta az Alapkezelő.

A beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e, az üzleti év a naptári évvel egyező. A mérlegkészítés napja tárgyévet követő január 31-e. Az átértékelést a 2017. 12. 31-i MNB árfolyamon végeztük.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, a feltüntetett összegek ezer forintban (e Ft) értendők.

A mérlegkészítést követően lényeges esemény nem történt.

Eszközök értékcsökkenése:

A Társaság a Svvt. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt. Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt Idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 100 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 200 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatbavétel évében és az azt követő adóévben egyenlő részletekben kerül levonásra.

Értékelési módok:

Az immateriális javakat és a tárgyi eszközöket apportáláskor a társasági szerződés szerinti értéken, vásárláskor a hatályos Számviteli törvény szerinti beszerzési áron vesszük nyilvántartásba.

Immateriális javak

Bruttó érték	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2016.12.31.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	28 231	3 137	0	31 368
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	28 231	3 137	0	31 368
Értékcsökkenés	Nyitó érték 2016.12.31.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	21 111	3 860	0	24 971
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	21 111	3 860	0	24 971
Nettó érték	Nyitó érték 2016.12.31.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	7 120	3 137	3 860	6 397
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	7 120	3 137	3 860	6 397

Tárgyi eszközök

Bruttó érték	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2016.12.31.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31.
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3 648	420	0	4 068
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés	0	0	0	0
100 e Ft alatti tárgyi eszközök	136	55	0	191
Összesen	3 784	475	0	4 259
Értékcsökkenés	Nyitó érték 2016.12.31.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31.
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 431	721	0	3 152
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés	0	0	0	0
100 e Ft alatti tárgyi eszközök	136	55	0	191
Összesen	2 567	776	0	3 343
Nettó érték	Nyitó érték 2016.12.31.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31.
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 217	420	721	916
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés	0	0	0	0
100 e Ft alatti tárgyi eszközök	0	0	0	0
Összesen	1 217	420	721	916

III. A mérleggel kapcsolatos kiegészítések:**1. Eszközök:****1.1. Forgóeszközök értékelése:**

Forgóeszközök	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
<i>Vevő követelések</i>	6 600	3 491
Óvadék	0	40
Társasági adó túlfizetés átsorolása	994	995
Innovációs járulék elszámolás túlfizetés átsorolása	614	614
Egészségbiztosítási alap túlfizetés átsorolása	15	0
HIPA túlfizetés átsorolása	7	0
Külnadó elszámolás alapokkal	3 448	4 249
Egyéb költség elszámolás alapokkal	23	3
<i>Egyéb követelések</i>	5 101	5 901
Pénzüpiaci alapon nyilvántartott forgatási hitelviszonyt megtestesítő értékpapír értéke	66 187	290
<i>Értékpapírok értéke</i>	66 187	290
Pénztár	516	547
Bankbetétek	69 674	104 901
<i>Pénzeszközök</i>	70 190	105 448

1.2. Aktív időbeli elhatárolások:

Aktív időbeli elhatárolások	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
12. havi alapkezelési díjak	70 178	66 304
Közvetített szolgáltatás	0	135
Portfólió kezelés díja	107	0
Egyéb	198	0
Árbevétel elhatárolása	70 483	66 439
Magyar Ingatlanszövetség tagdíja	0	12
Bloomberg használati díj	1 586	1 650
Oracle programkövetés	0	58
Előfizetési díjak	0	1 214
Domain hosszabbítás, webhosting	63	12
Tanácsadás	46 688	53 038
Bérelti díj	1 191	1 192
Szolgáltatási díj	338	339
Marsh vezető tisztségviselők biztosítása	156	156
Költségek elhatárolása	50 022	57 671
Összesen	120 505	124 110

2. Források:**2.1. Saját tőke**

Saját tőke	adatok eFt-ban			
	2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	2017.12.31
Jegyzett tőke	100 000	0	0	100 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	91 162	16 080	0	107 244
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	16 080	-10 351	16 080	-10 351
Összesen	207 242	5 729	16 078	196 893

Az előző évi Adózott eredmény átvezetésre került az Eredménytartalékba.

2.2. Kötelezettségek:

Kötelezettségek	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
<i>Rövid lejáratú kölcsönök</i>	0	20 000
<i>Szállítói kötelezettség</i>	49 510	6 400
<i>Rövid lejáratú kötelezettség egyéb részesedési viszonyban</i>	4 251	0
Személyi jövedelemadó kötelezettség	950	1 840
Pénzügyi szervezetek kölönadója	3 448	4 249
Keresetelszámlási számla	4 120	3 694
Keresetelszámlási számla természetbeni juttatások	4	0
Nyugdíjbiztosítási alap	611	1 261
Eho	120	35
Szakképzési hozzájárulás kötelezettség	89	189
Munkaadói járulék kötelezettség	1	0
Szociális hozzájárulás kötelezettség	1 623	2 763
Egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék kötelezettség	505	1 057
Helyi iparüzési adó	0	60
Munkavállalók áttérhelte munkabér és járulék költsége IV. név	0	3 490
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>11 471</i>	<i>18 638</i>

2.3. Passzív időbeli elhatárolások:

Passzív időbeli elhatárolások	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Könyvvizsgálati díj	800	1 143
Rendszerüzemeltetési díj	107	107
Mobil telefon használat díja	0	147
Mobil telefon biztosítás díja	0	9
Tanácsadás	0	432
Terminál használati díj	0	259
Trias termékkövetés	1 340	1 340
IV. negyedéves forgalombantartási díj	90	0
Belső ellenőrzés	190	180
Compliance tevékenység	800	0
MNB felügyeleti díj	0	1
Jogi szolgáltatás	381	381
Oktatás	59	35
Egyéb	82	101
Számviteli szolgáltatás	146	146
Telefondíj	201	0
Közvetített szolgáltatás	0	91
Állományi díj	250	250
Költségek passzív időbeli elhatárolása	4 446	4 622

IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések:

1.1. Értékesítés nettó árbevétele:

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01 - 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31.
Közvetített szolgáltatások árbevétele	775	1 095
Alapkezelési díj bevétele	251 047	378 237
Portfólió kezelési díj	115 574	80
Összesen	367 396	379 412

A Futureal 1 Ingatlanbefektetési Alap kezelési díja a nettó eszközértéktől függ, a többi Alapé fix összegű.

1.2. Egyéb bevételek:

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01 - 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31.
Dolgozók magáncélú telefonbeszélgetése	130	0
Különadó bevételek alapoktól	9 668	15 534
Különféle egyéb bevételek	0	183
Összesen	9 798	15 717

A Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. által megfizetett befektetési alapok különadója áthárításra kerül az alapok felé.

1.3. Anyagjellegű ráfordítások:

<u>Anyagjellegű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01 - 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31.
Nyomtatvány, irodaszer, szakkönyv költsége	13	0
Egyéb anyagfelhasználás költsége	30	4
<i>Anyagköltség</i>	43	4
Bérleti díjak	4 752	10 726
Karbantartási költségek	3 329	2 101
Utazási költség	550	270
MNB folyamatos felügyeleti díj	2 473	1 264
Oktatás, továbbképzés	318	394
Taxi	55	23
Ügyviteli szolgáltatások költsége	12 327	7 295
Jogi szolgáltatás	6 016	6 217
Könyvvizsgálat	1 143	1 905
Számviteli szolgáltatás	4 547	2 261
Tanácsadás	190 230	216 449
Üzemeltetési díj	1 493	1 340
Posta szolgáltatás	0	12
Mobil telefondíj költsége	2 066	2 257
Tagsági, előfizetési díjak	2 350	1 980
Egyéb igénybevett szolgáltatás	4 732	5 229
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke</i>	236 381	259 723
Illetékek	23	78
Egyéb hatósági díjak	0	16
Bankköltség	909	1 301
Biztosítási költség	1 934	1 983
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	2 866	3 378
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	775	1 095
Összesen	240 065	264 200

Tanácsadás keretén belül a Társaság a Finext Funds Luxemburg Sicav-sif részére nyújtott portfólió kezelési és alapkezelési szolgáltatásához kapcsolódóan vesz igénybe pénzügyi eszközre, értékpapírra vonatkozó elemzéseket, és azok alapján javaslatteteleket a szolgáltatótól.

1.4. Személyi jellegű ráfordítások:

<u>Személyi jellegű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01 - 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31.
Alkalmazottak bére	66 111	81 006
Tiszteletdíjak	3 200	2 050
Béreköltség	69 311	83 056
Biztosítási díjak	659	682
Betegszabadság táppénzei	0	29
Reprezentáció	50	71
Egyéb személyi jellegű kifizetések	0	158
Cafeteria juttatások	2 092	2 536
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 801	3 476
Egészségügyi hozzájárulás	496	513
Szakképzési hozzájárulás	1 040	1 244
SZOCHO költség elszámolás	18 627	18 091
Reprezentáció utáni szja	9	8
Telefon utáni szja	90	69
Természetbeni juttatások utáni szja	343	401
Bérráfordítások	20 605	20 326
Összesen	92 717	106 858

1.5. Egyéb ráfordítások:

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01 - 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31.
Bírság, késedelmi kamat, büntetés	0	6 450
Iparűzési adó	7 332	7 566
Pénzügyi szervezetek költsége	9 668	15 534
Különbféle egyéb ráfordítás	2 479	0
Vállalkozási nyereséget nem érintő ráfordítások	249	0
Kerekítés	0	47
Összesen	19 728	29 597

1.6. Pénzügyi műveletek bevételei:

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01 - 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31.
Rövid lejáratú hitelviszonyt megtest.ép.bev.árfny.	498	17
Deviza, valuta átváltás realizált árfolyamnyeresége	654	1 619
Deviza, valuta nem realizált fordulónapi árfolyamnyeresége	680	0
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	1 832	1 636

1.7. Pénzügyi műveletek ráfordításai:

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2016.01.01 - 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31.
Pénzpiaci alap eladás után fizetendő jutalék	2	0
Deviza, valuta átváltás realizált árfolyamvesztesége	3 406	1 822
Deviza, valuta átváltás nem realizált árfolyamvesztesége	0	4
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	3 408	1 826

1.8. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2016.01.01 - 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31.
Összesen	16 080	-10 351

A társasági adó alapiát módosító tételek:

Társasági adó alapiát módosító tételek	adatok eFt-ban	
	2016	2017
Adózás előtti eredmény	17 079	-10 351
Az előző évek elh. veszteségéből (negatív adóalapjából) az adóévben leírt összeg	7 352	0
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenés	6 030	4 635
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított bevétel, aktivált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	0	160
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	0	19
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek	13 382	4 814
A számviteli törvény szerint figyelembe vett értékcsökkenés	6 030	4 635
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek, ráfordítások	249	
Jogerős határozatban megállapított bírság, jogkövetkezményből adódó kötelezettség ráfordításként elszámolt összege	0	6 450
Egyéb	0	
Adózás előtti eredményt növelő tételek	6 279	11 085
Adóalap	9 976	-4 080
Tárgyévi társasági adó	998	0

Elvárt jövedelem alapja	adatok eFt-ban	
	2016	2017
Értékesítés nettó árbevétele	367 396	379 412
Egyéb bevétel	9 798	15 717
Pénzügyi bevétel	1 832	1 636
ELÁBÉ	0	0
Közvetített szolgáltatások	0	0
Elvárt jövedelem alapja	7 581	7 935
Társaság minimumadó fizetési kötelezettség	758	714

Annak ellenére, hogy a Társaság adózás előtti eredménye és adóalapja sem éri el a jövedelem-minimum összegét, a Tulajdonosok döntése alapján nyilatkozatot tesz és nem a jövedelem minimum alapján határozza meg a fizetendő adóját.

V. Egyéb információk**Felügyelő Bizottsági tagok:**

Dr. Erdős Ádám

Dr. Unger Péter

Koltai Attila

A Felügyelő bizottsági tagok 2016-ben 1.200 e Ft, 2017-ben 1.200 e Ft bruttó járandóságban részesültek.

Az Igazgatóság tagjai:

Darida Pál - vezérigazgató

Tatár Tibor – befektetési igazgató

Karai Péter – ingatlanbefektetési igazgató

Az Igazgatósági tagok 2016-ben 1.250 e Ft, 2017-ben 50 e Ft bruttó járandóságban részesültek.

Audit Bizottsági tagok:

Szekeres Valéria

Dr. Erdős Ádám

Dr. Unger Péter

Az Audit Bizottsági tagok 2016-ban 1.258 e Ft, 2017-ban 1 308 e Ft bruttó járandóságban részesültek, melyből 508 e Ft vállalkozói számla alapján került kifizetésre.

Az éves beszámolót a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt. igazgatósági tagja Darida Pál jogosult aláírni, lakcíme: 2092. Budakeszi, József Attila utca 55/b.

Az átlagos statisztikai létszám 2016-ban 11 fő, 2017-ben 16 fő.

2016. évben			
Alkalmazott típusa	Dolgozói létszám	Kifizetett bruttó munkabér eFt	Személyi jellegű kifizetések eFt
Szellemi	11	69 311	2 801

2017. évben			
Alkalmazott típusa	Dolgozói létszám	Kifizetett bruttó munkabér eFt	Személyi jellegű kifizetések eFt
Szellemi	16	76 038	3 239

Az Alapkezelő könyvvizsgálatra kötelezett, könyvvizsgáló a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft., a könyvvizsgálat éves bruttó díja 1.500.000 HUF, a könyvvizsgálatért felelős természetes személy Tímár Pál, könyvvizsgálói igazolvány száma: 002527.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős, az éves beszámolót összeállította:

Név: Balázsik Zsolt

Cím: 2040 Budaörs, Fényes u.1.

Regisztrációs szám: 165591

Társaságunknál az adóhatóság teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott. Az adóhatóság a 2017. adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének a mérleg készítésekor nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

Veszélyes hulladékok

Társaságunk semminemű olyan tevékenységet nem folytat, amely veszélyes hulladékok készletezését igényelné, vagy amely során veszélyes hulladékok keletkeznének.

Budapest, 2018. április 13.



Darida Pál
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tag

IV. Az Alapkezelő főbb mutató számai

Megnevezés	Számítás	2016.01.01- 2016.12.31	2017.01.01- 2017.12.31
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	Adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	4,65%	-2,73%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	5,08%	-2,68%
Saját tőke arányos adózási előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	8,24%	-5,26%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	7,76%	-5,26%
Eszközarányos jövedelem	Üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	223,75%	-138,94%

Vagyoni helyzet alakulása

Megnevezés	Számítás	2016.01.01- 2016.12.31	2017.01.01- 2017.12.31
Saját tőke részaránya	Saját tőke/ mérleg főösszeg	74,84%	79,86%
Befektetett eszközök fedezettsége	Befektetett eszközök / saját tőke	4,02%	3,71%
Saját tőke növekedésének aránya	Saját tőke előző év/Saját tőke tárgyév	108,41%	105,26%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	Saját tőke/ jegyzett tőke	207,24%	196,89%

Likviditást vizsgáló mutató számok

Megnevezés	Számítás	2016.01.01- 2016.12.31	2017.01.01- 2017.12.31
Gyorsmutató	Pénzeszközök/ rövid lejáratú köt.	107,60%	234,13%
Távlati ráta	(Követelés+Pénzeszközök+Értékpapírok)/ rövid lejáratú köt.	227,00%	255,63%
Általános likviditási ráta	(Forgóeszközök+aktív időbeli elhat.)/ (rövid lej. köt.+passzív időbeli elhat.)	385,46%	481,76%
Idegen forrás aránya	Kötelezettségek/ saját tőke	31,48%	22,87%

V. Cash Flow kimutatás

A tétel megnevezése	2016.01.01- 2016.12.31	2017.01.01- 2017.12.31
b	d	d
I Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	74 928	18 868
1 Adózás előtti eredmény ±	17 078	-10 351
2 Elszámolt amortizáció +	6 030	4 635
3 Elszámolt értékvesztés és visszafrás ±	0	0
4 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5 Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6 Szállítói kötelezettség változása ±	50 361	-43 110
7 Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	7 125	2 917
8 Passzív időbeli elhatárolások változása ±	960	176
9 Vevőkövetelés változása ±	-6 512	3 109
10 Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	33 803	65 097
11 Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-32 919	-3 605
12 Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-998	0
13 Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
14 Pénzmozgással nem járó eredménykimutatásban szereplő összeg	0	0
II Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-7 044	-3 610
15 Befektetett eszközök beszerzése -	-7 044	-3 610
16 Befektetett eszközök eladása +	0	0
17 Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	0	20 000
18 Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
19 Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
20 Hitel és kölcsön felvétele +	0	20 000
21 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
22 Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23 Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeelvonás) -	0	0
24 Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25 Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
27 Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
28 Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	0	0
IV. Pénzeszközök változása (±I-II±III. sorok) ±	67 884	35 258

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.

Üzleti jelentés

2017. év



FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.
Darida Pál
Igazgatósági tag - Vezérigazgató

Budapest, 2018. április 13.

A Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. bemutatása:

Neve:	FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (névváltozás előtt FUTUREAL Befektetési Alapkezelő Zrt)
Székhelye:	1082 Budapest, Futó u. 43.-45. VI. emelet
Bejegyzési száma:	Cg. 01-10-044934
Bejegyzés helye:	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság, Budapest
Bejegyzés időpontja:	2003. július 02.
Időtartama:	A Társaság határozatlan időre alakult.
Alaptőke:	100.000.000,- Ft azaz Egyszázmillió forint
Alapítás dátuma:	2003. április 29.
Tevékenységi kör:	67.12 Értékpapír ügynöki tevékenység, alapkezelés
Felügyeleti engedély száma:	100.060/2003
A Felügyeleti engedély kelte:	2003. november 07.
Üzleti év:	A naptári év: január 1.-től ugyanazon naptári év december 31.-ig tart.
Közzétételi helye:	Honlapon
Tulajdonosok:	Futureal Holding Vagyonkezelő és Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság (2015. december 16. napjától 90 % tulajdoni hányad, szavazatok száma: 90) Dr. Erdős Ádám 4,5% Tul.h, szavazatok száma: 45 Dr. Unger Péter 4,5% Tul.h, szavazatok száma: 45 Fodor Miklós 1,0% Tul.h, szavazatok száma: 10
Könyvvizsgáló:	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft 1055. Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78. Könyvvizsgáló: Tímár Pál (002527)
Alkalmazotti létszám:	Az Alapkezelő állományi létszáma 2017. év végén 16 fő volt.
Számlavezető pénzügyintézet neve:	CIB Bank Zrt
Pénzforgalmi jelzőszáma:	10700206-27524103-51100005

A Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt Alapok:

A FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt (Névváltozás előtt Futureal Befektetési Alapkezelő Zrt) 2004. április 28-án - sikeres Felügyeleti engedélyeztetési eljárás után megkezdte működését, jelenleg az alábbi alapok állnak kezelésében:

Alap neve	Nyilvántartásba vétel dátuma	Nyilvántartásba vételi szám
FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapot*	2004.06.24	1212-9
FUTUREAL 2 Global EUR Származtatott Befektetési Alap**	2008.03.12	1121-20
CORDIA Ingatlanbefektetési Alap	2006.06.29	1221-08
Cordia Development 1. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap	2016.04.27	1221-23
Cordia Development 2. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap	2016.04.27	1221-22
Futureal Office Development 1. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Alap	2016.05.27	1221-24
Cordia Global 1. Ingatlanfejlesztő Részalap	2016.07.18	1221-26-1
Cordia Global 2. Ingatlanfejlesztő Részalap	2016.07.18	1221-26-2
Cordia Global 3. Ingatlanfejlesztő Részalap	2016.07.18	1221-26-3
Cordia Global 4. Ingatlanfejlesztő Részalap	2016.07.18	1221-26-4
Cordia Global 5. Ingatlanfejlesztő Részalap	2016.07.18	1221-26-5
Cordia Global 6. Ingatlanfejlesztő Részalap	2017.03.07	1221-26-6
Cordia Global 7. Ingatlanfejlesztő Részalap	2017.03.07	1221-26-7
Cordia Global 8. Ingatlanfejlesztő Részalap	2017.03.07	1221-26-8
Cordia Global 9. Ingatlanfejlesztő Részalap	2017.03.07	1221-26-9
Cordia Global 10. Ingatlanfejlesztő Részalap	2017.03.07	1221-26-10
Cordia Global 11. Ingatlanfejlesztő Részalap	2017.10.02	1221-26-11
Futureal Prime Properties One Ingatlanfejlesztő Részalap	2016.09.27	1221-27-1
Futureal Prime Properties Two Ingatlanfejlesztő Részalap	2016.09.27	1221-27-2
Futureal Prime Properties Three Ingatlanfejlesztő Részalap	2016.09.27	1221-27-3
Futureal Prime Properties Four Ingatlanfejlesztő Részalap	2016.09.27	1221-27-4
Finext Funds Luxemburg SICAV-SIF***	2013.10.29	VISA 2013/92472- 8065-0-PC
Finext Real Estate Opportunities One****	2017.01.21	VISA 2013/92472- 8065-0-PC

*2014-ben az Alap Kezelési Szabályzata módosításra került azzal, hogy az Alap átalakult 2014. február 03. napjával zártkörű, nyíltvégű alappá. A Kezelési Szabályzat módosítását az MNB a H-KE-III-920/2013. számú határozatával jóváhagyta.

**2008. március 12. napján átalakulást követően a PSZÁF 2008. július 7. napján 1121-20 számú lajstromszámon vette nyilvántartásba. Alap zártkörűen működő, nyíltvégű alap.

*** Az Alapkezelő 2013. október 29-én portfólió kezelési szerződést kötött a luxemburgi **Finext Funds Luxembourg SICAV-SIF** Társasággal is, melynek portfólió kezelési szolgáltatást nyújtott 2014. év elejétől kezdődően. 2016. júliustól már alapkezelési szolgáltatást kezdett el nyújtani.

**** Finext Real Estate Opportunities One Alap a Finext Funds Luxembourg SICAV-SIF alap részapjaként jött létre hazai ingatlanfejlesztő alapok befektetési jegyeit vásárolta meg.

2017. november 15. napjával a Cordia Global Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalapon belül új Részalap került létrehozásra a Cordia Global 12 Ingatlanfejlesztő Részalap, az MNB 2018. január 22. napján vette nyilvántartásba.

Az Alapkezelő a 2017. üzleti év során a megkezdett ingatlanfejlesztéseket folytatta és újabb fejlesztéseket is megkezdett Cordia Global Ingatlanfejlesztő Esernyőalapon és a Futureal Development 1 Ingatlanfejlesztő Alap tulajdonában lévő ingatlanokon. A fejlesztések során lakóingatlan illetve irodaépületek kerülnek megvalósításra.

Lakóingatlan fejlesztések:

Cordia Development 1. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap	Budapest VIII. Corvin Átrium
Cordia Development 2. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap	Budapest XIV. Paskál
Cordia Global 1. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest II. Kapás 21.
Cordia Global 2. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest VIII. Corvin Átrium
Cordia Global 3. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest XIII. Young City
Cordia Global 4. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest VI. Rózsa 55.
Cordia Global 7. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest XIII. Marina Garden
Cordia Global 8. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest XI. Sasad Resort

Irodaingatlan fejlesztés:

Futureal Office Development 1. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Alap Budapest, XIII. Advance Irodaház

Az Alapkezelő 2013-tól portfólió kezelési szolgáltatást nyújt a Futureal Development Holding Kft részére, 2017. szeptember 29. napján ezen szerződést közös megegyezéssel megszüntették. Ezzel egyidejűleg a FINEXT Befektetési Alapkezelő a portfóliókezelési tevékenységének visszaadását kezdeményezte melyet az MNB 2017.12.27. napján kelt határozatával engedélyezett.

Üzleti információk a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt 2017-es évével kapcsolatban:

Az Alapkezelő, illetve az általa kezelt Alapok könyvvizsgálatát az Alapkezelő Közgyűlésének jóváhagyásával a PwC Könyvvizsgáló Kft. végzi, emellett az Audit Bizottság végez ellenőrzési feladatokat működésük felett.

Az Alapkezelő által kezelt alapok letétkezelési feladatait a K&H Bank Zrt. látja el minden hazai alap tekintetében. A Finext Funds Luxembourg SICAV-SIF és részalapjának letétkezelését a Pictet Bank Luxembourg végzi.

Valamint a hazai alapok forgalmazási feladatait a KBC Securities Magyarországi Fióktelepe látja el, a Cordia Ingatlanbefektetési Alap kivételével. A Cordia Ingatlanbefektetési Alap forgalmazói feladatait a CIB Bank Zrt. végzi. A Finext Funds Luxembourg SICAV-SIF és részalapjának forgalmazását a Pictet Bank Luxembourg végzi.

A Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényeseinek neve, tulajdoni és szavazati hányada:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányada	Szavazati hányada
Futureal Holding Vagyonkezelő és Ingatlanhasznosító Zrt.	90,00 %	47,368 % (90/190)

Dr. Erdős Adám	4.50 %	23.684 % (45/190)
Dr. Unger Péter	4.50 %	23.684 % (45/190)
Fodor Miklós	1.00 %	5.264 % (10/190)
Összesen	100,00 %	100,000 % (190/190)

A Társaság adózott eredménye a 2017-es évben – **10 351 e Ft** volt. A Társaság bevétele, az általa kezelt Alapoktól befolyó alapkezelési díjakból, a portfóliókezelés díjából és a pénzügyi befektetések nyereségéből tevődik össze. Kiadásait a személyi jellegű kiadások (alkalmazottaknak fizetett munkabér és járulékai, ill. a juttatások) valamint a tevékenység zavartalan működéséhez szükséges kiadások jelentik, melyben jelentősen magas a tanácsadói díj.

Táblázatos formában a 2017. évi mérleg és eredmény-kimutatás szerint a Társaság:

• jegyzett tőkéje	100 000 e Ft
• saját tőkéje	196 893 e Ft
• az üzemi tevékenységének eredménye	- 10 161 e Ft
• értékesítés nettó árbevétele	379 412 e Ft
• anyagi jellegű ráfordításai	264 200 e Ft
• személyi jellegű ráfordításai	106 858 e Ft
• értékcsökkenési leírása	4 635 e Ft
• egyéb ráfordítása	29 597 e Ft
• pénzügyi műveletek eredménye	- 190 e Ft
• adózás előtti eredménye	- 10 351 e Ft
• adófizetési kötelezettség	0 e Ft
• adózott eredmény	- 10 351 e Ft

A Társaság 2017-es évben kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végzett, a környezetet, környezetvédelmet érintő tevékenységet nem folytatott.