

FINEXT BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

JELENTÉS ÉS ÉVES BESZÁMOLÓ

2018. DECEMBER 31.



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényesének

Vélemény

Elvégeztük a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt. („a Társaság”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 321 309 E Ft, az adózott eredmény 60 951 E Ft nyereség –, 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 2018. 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 2018. 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 beszámolóban vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényeges 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.

Véleményünk szerint a Társaság 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2018. 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 közvégtében a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős 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 könyvvizsgálataért 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 Könyvvizsgálati 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, 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 könyvvizsgálati 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, minősítenünk 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, 2019. május 29.



Radányi László
Üzlettárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464



Timár 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
2018.12.31

Kelt: Budapest, 2019.05.29

Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
1082 Budapest
PFI utca 43-45. VI. em.
Adószám: 13052502-2-42



Darida Pál
a vállalkozás vezetője

Statistikai 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	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.12.31
a	b	c	d	e
1 A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	7 313	0	15 242
2 I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	6 397	0	9 951
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	6 397	0	9 951
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
10 II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	916	0	5 291
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	916	0	5 291
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	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 érték helyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Kelt: Budapest, 2019.05.29

Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
1082 Budapest
Rózska 43-45. VI. em.
Adószám: 13052502-2-42

Darida Pál
a vállalkozás vezetője

Statistikai 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		2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.12.31
a	b		c	d	e
29	B.	FORGÓESZKÖZÖK	115 130	0	165 646
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	9 392	0	18 987
38		Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	3 491	0	9 404
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	5 901	0	9 583
44		Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45		Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46	III.	ÉRTÉKPAPIROK	290	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 üzletrészek	0	0	0
51		Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	290	0	290
52		Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53	IV.	PÉNZESZKÖZÖK	105 448	0	146 369
54		Pénztár, csekkek	547	0	3
55		Bankbetétek	104 901	0	146 366
56	C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	124 110	0	140 421
57		Bevételek aktív időbeli elhatárolása	66 439	0	83 017
58		Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	57 671	0	57 404
59		Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		246 553	0	321 309



Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.

1082 Budapest
Futó utca 43-45. VI. em.
Adószám: 13052502-2-42

Darida Pál
a vállalkozás vezetője

Kelt: Budapest, 2019.05.29

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	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.12.31
a	b	c	d	e
61 D.	SAJÁT TŐKE	196 893	0	257 844
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 *	107 244	0	96 893
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	-10 351	0	60 951
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	45 038	0	58 950
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



Darida Pál
a vállalkozás vezetője

Kelt: Budapest, 2019.05.29

Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
P+H
4002 Budapest
Futó utca 43-45. VI. em.
Adószám: 13052502-2-42

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	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.12.31
a	b	c	d	e
92 III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	45 038	0	58 950
93	Rövid lejáratú kölcsönök	20 000	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)	6 400	0	5 205
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	0	0	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	18 638	0	33 745
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105 G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	4 622	0	4 515
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 622	0	4 515
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	246 553	0	321 309

Kelt: Budapest, 2019.05.29

Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.

1082 Budapest
Rudolfka 43-45. VI. em.
Adószám: 13052502-2-42



Darida Pál
a vállalkozás vezetője

Statistikai 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	2017.01.01 - 2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.01.01 - 2018.12.31
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	379 412	0	477 782
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	379 412	0	477 782
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	15 717	0	26 387
8	ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
9 05.	Anyagköltség	4	0	77
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	259 723	0	277 307
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	3 378	0	3 239
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 095	0	798
14 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	264 200	0	281 421
15 10.	Béreköltség	83 056	0	92 006
16 11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 476	0	4 108
17 12.	Bérfelrakások	20 326	0	20 653
18 V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	106 858	0	116 767
19 VI.	Értékcsökkenési leírás	4 635	0	5 893
20 VII.	Egyéb ráfordítások	29 597	0	36 321
21	ebből: értékvesztés	0	0	0
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-10 161	0	63 767

Kelt: Budapest, 2019.05.29

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



Darida Pál
a vállalkozás vezetője

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	2017.01.01 - 2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.01.01 - 2018.12.31
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	1 636	0	3 312
32	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1 636	0	3 312
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírból,kölcsönből)szárm.ráfordítások,árfolyamveszteségek	0	0	0
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	27
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értéktünetése	0	0	0
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 826	0	491
42	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	1 826	0	518
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-190	0	2 794
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-10 351	0	66 561
46	X. Adófizetési kötelezettség	0	0	5 610
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-10 351	0	60 951

Kelt: Budapest, 2019.05.29

Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
1082 Budapest
Pólya 43-45. VI. em.
Adószám: 13052502-2-42



Darida Pál
a vállalkozás vezetője

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.

Kiegészítő melléklete

2018. 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) portfóliójában 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 szavazatsóbségi részvényből és 90 db egyenként 1.000.000 forint névértékű névre szóló törzsrészvényből áll.

Az Alapkezelő tulajdonosai:

Tulajdonos neve	2017.12.31		2018.12.31	
	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 Szavazatsóbségi Részvény	"B" sorozatú Törzsrészvény	"C" sorozatú Osztalékelsóbségi 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
Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 13. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 14. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 15. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 16. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 17. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 19. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 20. 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,

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

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 2018. 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 Szvt. 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 vételekor 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 2017.12.31.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2018.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	31 368	7 444	0	38 812
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	31 368	7 444	0	38 812
Értékcsökkenés	Nyitó érték 2017.12.31.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2018.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	24 971	3 890	0	28 861
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	24 971	3 890	0	28 861
Nettó érték	Nyitó érték 2017.12.31.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2018.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	6 397	7 444	3 890	9 951
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	6 397	7 444	3 890	9 951

Tárgyi eszközök

Bruttó érték	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2017.12.31.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2018.12.31.
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 068	6 336	0	10 404
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés	0	0	0	0
100 e Ft alatti tárgyi eszközök	191	42	0	233
Összesen	4 259	6 378	0	10 637
Értékcsökkenés	Nyitó érték 2017.12.31.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2018.12.31.
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3 152	1 961	0	5 113
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés	0	0	0	0
100 e Ft alatti tárgyi eszközök	191	42	0	233
Összesen	3 343	2 003	0	5 346
Nettó érték	Nyitó érték 2017.12.31.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2018.12.31.
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	916	6 336	1 961	5 291
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés	0	0	0	0
100 e Ft alatti tárgyi eszközök	0	42	42	0
Összesen	916	6 378	2 003	5 291

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

<u>Forgóeszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2017.12.31	2018.12.31
<i>Vevő követelések</i>	3 491	9 404
Óvadék	40	40
Társasági adó túlfizetés átsorolása	995	0
Innovációs járulék elszámolás túlfizetés átsorolása	614	614
Egészségbiztosítási alap túlfizetés átsorolása	0	0
Szállító túlfizetés	0	87
Különadó elszámolás alapokkal	4 249	8 842
Egyéb költség elszámolás alapokkal	3	0
<i>Egyéb követelések</i>	5 901	9 583
Pénzpiaci alapon nyilvántartott forgatási hitelviszonyt megtestesítő értékpapír értéke	290	290
<i>Értékpapírok értéke</i>	290	290
Pénztár	547	3
Bankbetétek	104 901	146 366
<i>Pénzeszközök</i>	105 448	146 369

1.2. Aktív időbeli elhatárolások:

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2017.12.31	2018.12.31
12. havi alapkezelési díjak	66 304	82 696
Közvetített szolgáltatás	135	321
<i>Árbevétel elhatárolása</i>	66 439	83 017
Magyar Ingatlanszövetség tagdíja	12	12
Bloomberg használati díj	1 650	1 808
Oracle programkövetés	58	59
Előfizetési díjak	1 214	107
Domain hosszabbítás, webhosting	12	11
Tanácsadás	53 038	54 987
Bérleti díj	1 192	0
Szolgáltatási díj	339	0
Dropbox tárhely bérlet	0	108
IT karbantartás	0	156
Marsh vezető tisztgéviselek biztosítása	156	156
<i>Költségek elhatárolása</i>	57 671	57 404
Összesen	124 110	140 421

2. Források:**2.1. Saját tőke**

<u>Saját tőke</u>	adatok eFt-ban			
	2017.12.31	Növekedések	Csökkenések	2018.12.31
Jegyzett tőke	100 000	0	0	100 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	107 244	0	10 351	96 893
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	-10 351	71 302	0	60 951
Összesen	196 893	71 302	10 349	257 844

Az előző évi Adózott eredmény átvezetésre került az Eredménytartalékba.

2.2. Kötelezettségek:

<u>Kötelezettségek</u>	adatok eFt-ban	
	2017.12.31	2018.12.31
Rövid lejáratú kölcsönök	20 000	20 000
Szállítói kötelezettség	6 400	5 205
Személyi jövedelemadó kötelezettség	1 840	3 002
Pénzügyi szervezetek kölönadója	4 249	8 842
Keresetelszámlási számla	3 694	4 151
Keresetelszámlási számla természetbeni juttatások	0	76
Nyugdíjbiztosítási alap	1 261	2 096
Eho	35	66
Szakképzési hozzájárulás kötelezettség	189	314
Társasági adó fiz köt	0	2 676
Szociális hozzájárulás kötelezettség	2 763	4 077
Egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék kötelezettség	1 057	1 769
Helyi iparüzési adó	60	846
Munkavállalók áterhelt munkabér és járulék költsége IV. név	3 490	5 830
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	18 638	33 745
Összesen	45 038	58 950

2.3. Passzív időbeli elhatárolások:

Passzív időbeli elhatárolások	adatok eFt-ban	
	2017.12.31	2018.12.31
Könyvvizsgálati díj	1 143	1 448
Rendszerüzemeltetési díj	107	107
Mobil telefon használat díja	147	0
Mobil telefon biztosítás díja	9	0
Tanácsadás	432	400
Terminál használati díj	259	281
Trias termékkövetés	1 340	0
Belső ellenőrzés	180	180
MNB felügyeleti díj	1	0
Jogi szolgáltatás	381	1 048
Oktatás	35	44
Egyéb	101	51
Számviteli szolgáltatás	146	654
Közvetített szolgáltatás	91	227
Marketing költség	0	53
Bankköltség	0	22
Állományi díj	250	0
<i>Költségek passzív időbeli elhatárolása</i>	4 622	4 515
Összesen	4 622	4 515

IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések:

1.1. Értékesítés nettó árbevétele:

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban	
	2017.01.01 - 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31.
Közvetített szolgáltatások árbevétele	1 095	798
Alapkezelési díj bevétele	378 237	476 984
Portfólió kezelési díj	80	0
Összesen	379 412	477 782

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	
	2017.01.01 - 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31.
Különadó bevételek alapoktól	15 534	26 269
Különféle egyéb bevételek	183	118
Összesen	15 717	26 387

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

1.3. Anyagiilegű ráfordítások:

<u>Anyagiilegű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2017.01.01 - 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31.
Nyomtatvány, irodaszer, szakkönyv költsége	0	10
Egyéb anyagfelhasználás költsége	4	67
<i>Anyagköltség</i>	4	77
Bérelti díjak	10 726	15 237
Karbantartási költségek	2 101	2 139
Utazási költség	270	726
MNB folyamatos felügyeleti díj	1 264	199
Oktatás, továbbképzés	394	326
Taxi	23	23
IT szolgáltatások költsége	7 295	9 420
Jogi szolgáltatás	6 217	11 402
Könyvvizsgálat	1 905	2 413
Számviteli szolgáltatás	2 261	1 753
Tanácsadás	216 449	223 572
Üzemeltetési díj	1 340	1 375
Posta szolgáltatás	12	0
Mobil telefondíj költsége	2 257	2 612
Tagsági, előfizetési díjak	1 980	2 080
Egyéb igénybevett szolgáltatás	5 229	4 030
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke</i>	259 723	277 307
Illetékek	78	120
Egyéb hatósági díjak	16	69
Bankköltség	1 301	1 024
Biztosítási költség	1 983	2 026
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	3 378	3 239
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	1 095	798
Összesen	264 200	281 421

Tanácsadás keretén belül a Társaság a Finext Funds Luxemburg Sicav-sif részére nyújtott 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	
	2017.01.01 - 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31.
Alkalmazottak bére	81 006	90 206
Tiszteletdíjak	2 050	1 800
<i>Béreköltség</i>	83 056	92 006
Biztosítási díjak	682	706
Betegszabadság táppénzei	29	186
Reprezentáció	71	303
Egyéb személyi jellegű kifizetések	158	177
Cafeteria juttatások	2 536	2 736
<i>Személyi jellegű egyéb kifizetések</i>	3 476	4 108
Egészségügyi hozzájárulás	513	745
Szakképzési hozzájárulás	1 244	1 382
SZOCHO költség elszámolás	18 091	17 840
Reprezentáció utáni szja	8	148
Telefon utáni szja	69	87
Természetbeni juttatások utáni szja	401	451
<i>Bérbírálatok</i>	20 326	20 653
Összesen	106 858	116 767

1.5. Egyéb ráfordítások:

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2017.01.01 - 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31.
Bírság, késedelmi kamat, büntetés	6 450	0
Iparüzési adó	7 566	9 538
Pénzügyi szervezetek különadója	15 534	26 268
Különféle egyéb ráfordítás	0	511
Kerekítés	47	4
Összesen	29 597	36 321

1.6. Pénzügyi műveletek bevételei:

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok eFt-ban	
	2017.01.01 - 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31.
Rövid lejáratú hitelviszonyt megtest.ép.bev.árfny.	17	0
Deviza, valuta átváltás realizált árfolyamnyeresége	1 619	3 312
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	1 636	3 312

1.7. Pénzügyi műveletek ráfordításai:

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2017.01.01 - 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31.
Bankkamat	0	27
Deviza, valuta átváltás realizált árfolyamvesztése	1 822	418
Deviza, valuta átváltás nem realizált árfolyamvesztése	4	73
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	1 826	518
Összesen	1 826	518

1.8. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2017.01.01 - 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31.
Összesen	-10 351	60 951

A társasági adó alapját módosító tételek:

Társasági adó alapját módosító tételek	adatok eFt-ban	
	2017	2018
Adózás előtti eredmény	-10 351	66 561
Az előző évek elh. veszteségéből (negatív adóalapjából) az adóévben leírt összeg	0	4 081
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenés	4 635	5 893
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított bevétel, aktivált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	160	31
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	19	625
<i>Adózás előtti eredményt csökkentő tételek</i>	4 814	10 630
A számviteli törvény szerint figyelembe vett értékcsökkenés	4 635	5 893
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg, illetve árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	0	508
Jogerős határozatban megállapított bírság, jogkövetkezményből adódó kötelezettség ráfordításként elszámolt összege	6 450	1
<i>Adózás előtti eredményt növelő tételek</i>	11 085	6 402
Adóalap	-4 080	62 333
Tárgyévi társasági adó	0	5 610

Elvárt jövedelem alapja	adatok eFt-ban	
	2017	2018
Értékesítés nettó árbevétele	379 412	477 782
Egyéb bevétel	15 717	26 387
Pénzügyi bevétel	1 636	3 312
Elvárt jövedelem alapja	7 935	10 150
Társaság minimumadó fizetési kötelezettség	714	0

A Társaság nem az elvárt jövedelem alapján fizeti a társasági adót.

V. Egyéb információk**Felügyelő Bizottsági tagok:**Dr. Erdős Ádám
Dr. Unger Péter
Koltai Attila

A Felügyelő bizottsági tagok 2017-ben 1.200 e Ft, 2018-ban 1.000 e Ft bruttó járandóságban részesültek.

Az Igazgatóság tagjai:Darida Pál - vezérigazgató
Tatár Tibor – befektetési igazgató
Kurai Péter – ingatlanbefektetési igazgató

Az Igazgatósági tagok 2017-ben 50 e Ft, 2018-ban 0 e Ft bruttó járandóságban részesültek.

Audit Bizottsági tagok:Szekeres Valéria
Dr. Erdős Ádám
Dr. Unger Péter

Az Audit Bizottsági tagok 2017-ben 1.308 e Ft, 2018-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 2017-ban 16 fő, 2018-ban 20 fő.

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

2018. évben			
Alkalmazott típusa	Dolgozói létszám	Kifizetett bruttó munkabér eFt	Személyi jellegű kifizetések eFt
Szellemi	20	63 675	4 108

Az Alapkezelő könyvvizsgálatra kötelezett, könyvvizsgáló a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft., a könyvvizsgálat éves bruttó díja 2.413.000 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 2018. 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, 2019. május 29.



Darida Pál
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tag

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

IV. Az Alapkezelő főbb mutató számai

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2017.12.31	2018.12.31
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	-2,73%	13,93%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-2,68%	13,35%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	-5,26%	25,81%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	-5,26%	23,64%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-138,94%	418,36%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2017.12.31	2018.12.31
Saját tőke részaránya	saját tőke / mérleg főösszeg	79,86%	80,25%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	3,71%	5,91%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	105,26%	76,36%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	196,89%	257,84%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2017.12.31	2018.12.31
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	234,13%	248,29%
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú köt.	255,63%	280,99%
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhat.) / (rövid lejáratú köt. + passzív időbeli elhat.)	481,76%	482,26%
Idegen forrás aránya	Kötelezettségek / saját tőke	22,87%	22,86%

V. Cash Flow kimutatás

adatok EUR-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017	2018
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	18 868	54 743
1	Adózás előtti eredmény ±	-10 351	66 561
2	Elszámolt amortizáció +	4 635	5 893
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	-43 110	-1 195
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	2 917	15 107
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	176	-107
9	Vevőkövetelés változása ±	3 109	-5 913
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	65 097	-3 682
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-3 605	-16 311
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0	-5 610
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)	-3 610	-13 822
15	Befektetett eszközök beszerzése -	-3 610	-13 822
16	Befektetett eszközök eladása +	0	0
17	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	20 000	0
18	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
19	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
20	Hitel és kölcsön felvétele +	20 000	0
21	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőke szállítás) -	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	Elengedett kölcsön követelés	0	0
29	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	35 258	40 921

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.

Üzleti jelentés

2018. év



Budapest, 2019. május 29.

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.
Darida Pál
Igazgatósági tag - Vezérigazgató

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

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 2018. év végén 16 fő volt.
Számlavezető pénzüintézet 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
Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap	2018.01.12	1221-26-12
Cordia Global 13. Ingatlanfejlesztő Részalap	2018.05.23	1221-26-13
Cordia Global 14. Ingatlanfejlesztő Részalap	2018.05.23	1221-26-14
Cordia Global 15. Ingatlanfejlesztő Részalap	2018.05.23	1221-26-15
Cordia Global 16. Ingatlanfejlesztő Részalap	2018.05.23	1221-26-16
Cordia Global 17. Ingatlanfejlesztő Részalap	2018.05.23	1221-26-17
Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap	2018.05.23	1221-26-18
Cordia Global 19. Ingatlanfejlesztő Részalap	2018.05.23	1221-26-19
Cordia Global 20. Ingatlanfejlesztő Részalap	2018.05.23	1221-26-20
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 GLOBAL 1. Ingatlanforgalmazó Részalap	2018.07.02	1221-39-1
FINEXT GLOBAL 2. PEDCO Ingatlanforgalmazó Részalap	2018.07.02	1221-39-2
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
Finext Real Estate Opportunities Budapest ****	2018.01.31	VISA 2013/92472- 8065-0-PC

*2014-ben az Alap Kezelési Szabályzata módosításra került azzal, hogy az Alap átalakult 2014. február 03. napjával zártkörű, nyilvános 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 Luxemburg 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 Luxemburg SICAV-SIF alap részapjaként jött létre hazai ingatlanfejlesztő alapok befektetési jégeit vásárolta meg.

Az Alapkezelő a 2018. üzleti év során a megkezdett ingatlanfejlesztéseket folytatta és újabb fejlesztéseket is megkezdett Cordia Global Ingatlanfejlesztő Esernyőalap, Futureal Development 1 Ingatlanfejlesztő Alap valamint a Futureal Prime Properties One Ingatlanfejlesztő Részalap 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
Cordia Global 9. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, VIII. Centropolitan
Cordia Global 10. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest XI. Sasad Resort
Cordia Global 11. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, VIII. Grand Corvin
Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, XIII. Marina Garden 2.
Cordia Global 13. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, IX. Univerzó
Cordia Global 14. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, XI. Sasad Resort
Cordia Global 17. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, XIII. Young City

Irodaingatlan fejlesztés:

Futureal Office Development 1. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Alap	Budapest, XIII. Advance Irodaház
Futureal Prime Properties One Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, XI. Etele Plaza

Üzleti információk a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt 2018-as 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 Luxemburg 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 Luxemburg 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 Ádám	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 2018-as évben **60 951 e Ft** volt. A Társaság bevétele, az általa kezelt Alapoktól befolyó alapkezelési díjakból, közvetített szolgáltatások bevételeiből tevődik össze. Kiadásait a személyi jellegű kiadások (alkalmazottaknak fizetett munkabér és járulékaik, ill. a juttatások) valamint a tevékenység zavartalan működéséhez szükséges kiadások jelentik, melyben jelentősen magas a tanácsadói díj.

Táblázatos formában a 2018. évi mérleg és eredmény-kimutatás szerint a Társaság:

• jegyzett tőkéje	100 000 eFt
• saját tőkéje	257 844 eFt
• az üzemi tevékenységének eredménye	63 767 eFt
• értékesítés nettó árbevétele	477 782 eFt
• anyagi jellegű ráfordításai	281 421 eFt
• személyi jellegű ráfordításai	116 767 eFt
• értékcsökkenési leírása	5 893 eFt
• egyéb ráfordítása	36 321 eFt
• pénzügyi műveletek eredménye	2 794 e Ft

• adózás előtti eredménye	66 561 eFt
• adófizetési kötelezettség	5 610 eFt
• adózott eredmény	60 951 eFt

A Társaság 2018-as évben kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végzett, a környezetet, környezetvédelmet érintő tevékenységet nem folytatott.