

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.

Kiegészítő melléklete

2022. 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 szavazatelsőbbbségi részvényből és 90 db egyenként 1.000.000 forint névértékű névre szóló törzsrészvényből áll.

Az Alapkezelő tulajdonosai:

Tulajdonos neve	2021.12.31		2022.12.31.	
	Részvények névértéke (e Ft-ban)	Tulajdonosi részarány (%-ban)	Részvények névértéke (e Ft-ban)	Tulajdonosi részarány (%-ban)
FPG Capital 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
Finext Global 1 Ingatlanforgalmazó Részalap
Finext Global 2 Ingatlanforgalmazó Részalap
Cordia Ingatlanbefektetési Alap
FINEXT FUNDS LUXEMBOURG SICAF SIV - Finext Family Office and Endowment Fund
FINEXT REAL ESTATE OPPORTUNITIES Budapest SUB- FUND
Futureal Office Development 1. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Alap
Cordia Global 1. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 2. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 3. 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
Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 22. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 23. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 24. Ingatlanfejlesztő Részalap

Cordia Global 25. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 26. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 27. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 28. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 29. Ingatlanfejlesztő Részalap
Cordia Global 30. Ingatlanfejlesztő Részalap
FINEXT Optimum Értékpapír 1 Alapok Alapja
FINEXT Optimum Értékpapír 2 Alapok Alapja
Futureal Prime Properties One Ingatlanfejlesztő Részalap
Futureal Prime Properties Two Ingatlanfejlesztő Részalap
Futureal Prime Properties Three Ingatlanfejlesztő Részalap
Futureal Prime Properties Four Ingatlanfejlesztő Részalap
Futureal Prime Properties Five Ingatlanfejlesztő Részalap
Finext HelloParks Alapok Alapja
HelloParks One Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap
HelloParks Two Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap
HelloParks Three Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap
Finext Partners Three Alapok Alapja
Finext Partners Two Alapok Alapja
Partners Grand Corvin Alapok Alapja Részalap
Finext Partners Opportunities Értékpapír Befektetési Alap
Cordia Residential Partners Grand Corvin Alapok Alapja Részalap

2022-ben a Cordia Development 1. Ingatlanfejlesztő Részalap és a Cordia Development 2. Ingatlanfejlesztő Részalap megszűnt.

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 eredménykimutatását 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 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, rendeltetésszerűen 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 2022. 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:	33,0%
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 200 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételekor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja.

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.

III. A mérleggel kapcsolatos kiegészítések:**1. Eszközök:****1.1. Immateriális javak és tárgyi eszközök:**

Immateriális javak

<u>Bruttó érték</u>	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2022.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2022.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	58 561	7 836	0	66 397
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	58 561	7 836	0	66 397
<u>Értékcsökkenés</u>	Nyitó érték 2022.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2022.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	45 197	5 294	0	50 491
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	45 197	5 294	0	50 491
<u>Nettó érték</u>	Nyitó érték 2022.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2022.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	13 364	2 542	0	15 906
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	13 364	2 542	0	15 906

Tárgyi eszközök

<u>Bruttó érték</u>	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2022.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2022.12.31.
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	19 042	0	220	18 822
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés	0	0	0	0
200 e Ft alatti tárgyi eszközök	446	0	0	446
Összesen	19 488	0	220	19 268
<u>Értékcsökkenés</u>	Nyitó érték 2022.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2022.12.31.
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	12 897	1 825	220	14 502
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés	0	0	0	0
200 e Ft alatti tárgyi eszközök	446	0	0	446
Összesen	13 343	1 825	220	14 948
<u>Nettó érték</u>	Nyitó érték 2022.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2022.12.31.
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	6 145	0	1 825	4 320
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés	0	0	0	0
200 e Ft alatti tárgyi eszközök	0	0	0	0
Összesen	6 145	0	1 825	4 320

1.2. Befektetett pénzügyi eszközök:

Befektetett pénzügyi eszközök	adatok eFt-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Munkavállalónak nyújtott kölcsön	0	2 720
Egyéb tartósan adott kölcsön	0	2 720
Összesen	0	2 720

1.3. Forgóeszközök értékelése:

Forgóeszközök	adatok eFt-ban		
	2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	2022.12.31
<i>Vevő követelések</i>	17 658		1 105
Finext Funds Luxemburg Alap vevői követelés	0		1 601
<i>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben</i>	0		1 601
Óvadék	40		40
Alapok bank költség követelés	10		0
Társasági adó túlfizetés	7 274	-2 294	759
Szállító túlfizetés	0		0
Különadó elszámolás alapokkal	19 843		27 596
Munkavállalónak nyújtott kölcsön következő évben esedékes törlesztése	0		1 180
<i>Egyéb követelések</i>	27 167	-2 294	29 575
Pénzpiaci alapon nyilvántartott forgatási hitelviszonyt megtestesítő értékpapír értéke	290		290
<i>Értékpapírok értéke</i>	290		290
Pénztár	64		25
Bankbetétek	646 302		588 169
<i>Pénzeszközök</i>	646 366		588 194
Összesen	691 481	-2 294	620 765

Az előző év(ek) módosításai oszlop tartalmazza a 2021. évet érintően feltárt, jelentős összegű hibák társasági adóra gyakorolt hatását, melynek következtében a társasági adó túlfizetés összege csökkent.

1.4. Aktív időbeli elhatárolások:

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban		
	2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	2022.12.31
December havi alapkezelési díjak	176 232		217 882
Közvetített szolgáltatás	1 968	3 343	4 463
Kamatbevétel elhatárolása	0		208
Munkavállalónak nyújtott kölcsön utáni kamat elhatárolás	0		121
<i>Bevételek elhatárolása</i>	178 200	3 343	222 674
Egyéb igénybevett szolg szternó számla elhatárolása	1 869		1 869
Egyéb anyagköltség	14		20
Tagsági díj	69		205
Előfizetési díjak	1 950		2 303
Bérleti díj	1 392		0
Szolgáltatási díj	395		0
Biztosítási díjak	12 820		16 437
<i>Költségek elhatárolása</i>	18 509		20 834
Összesen	196 709	3 343	243 508

Az előző év(ek) módosításai oszlop tartalmazza a 2021. évre vonatkozó Futureal Prime Properties One Alapnak tovább számlázott tanácsadási szolgáltatás bevételeit.

2. Források:

2.1. Saját tőke

<u>Saját tőke</u>	adatok eFt-ban				
	2022.01.01	Előző éveket érintő módosítások	Növekedések	Csökkenések	2022.12.31
Jegyzett tőke	100 000	0	0	0	100 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0	0
Eredménytartalék	195 616	-8 889	70 676	0	257 403
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	70 676	0	141 189	70 676	141 189
Összesen	366 292	-8 889	211 865	70 676	498 592

A társaság 2021. évi adózott eredménye átvezetésre került az eredménytartalékba.

Az előző éveket érintő ráfordítások során a Társaság a 2021. évet érintően azonosított jelentős hibák eredményre gyakorolt hatását mutatja ki.

2.2. Kötelezettségek:

<u>Kötelezettségek</u>	adatok eFt-ban		
	2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	2022.12.31
<i>Szállítói kötelezettség</i>	20 179	0	151 783
Cordia Management szállítói tartozás	0	0	508
Cordia Management költség átterhelés	0	0	3 682
Futureal Management költség átterhelés	0	0	1 435
FR Management költség átterhelés	0	0	11 943
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>	0	0	17 568
Személyi jövedelemadó kötelezettség	4 338	0	0
Pénzügyi szervezetek költsége	21 524	0	27 882
Munkavállalókkal szembeni bér kötelezettség	8 089	0	10 032
Munkavállalókkal kapcsolatos természetbeni juttatások	128	0	203
Vevői túlfizetés	52	0	0
Társadalombiztosítási járulék	5 444	0	6 051
Szakképzési hozzájárulás kötelezettség	441	0	0
Önellenőrzési pótlék fizetési kötelezettség	0	0	25
Innovációs járulék fizetési kötelezettség	1 065	1	1 548
Szociális hozzájárulás kötelezettség	4 561	0	4 335
Helyi iparüzési adó	1 251	3	5 322
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	0	0	64
FCM Trade kötelezettségei bezárás miatt	0	0	1 320
Munkavállalók átterhelt munkabér és járulék költsége	7 777	0	0
Cégaadó kötelezettség	0	0	52
Személyi jövedelemadó kötelezettség	0	0	4 940
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettség</i>	54 670	0	61 774
Összesen	74 849	4	231 125

Az előző évek módosításai oszlop tartalmazza a 2021. évet érintő jelentős összegű hibák iparüzési adóra és innovációs járulékra vonatkozó hatását, melynek következtében a Társaságnak további adókötelezettsége keletkezett.

2.3. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások	2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	2022.12.31
Könyvvizsgálati díj	11 184	3 746	3 267
Mobiltelefon költség	109	0	92
Mobiltelefon parkolási díj	0	0	1
Autópálya díj	0	0	4
Közjegyzői díj	0	0	8
Üzemorvosi vizsgálat	0	0	6
Áramdíj	0	0	1 223
Mobilinternet díj	127	0	123
Tagsági díjak	70	0	0
Előfizetési díj	326	30	376
Posta költség	208	-207	0
Biztosítási díj	19	0	0
Értékbecslési díj	381	0	0
IT szolgáltatási díj	1 782	0	3 047
Mobil parkolási díj	10	0	0
Nyomtatási díj	0	0	12
Nyomtató bérleti díja	0	0	25
Gépjármű bérleti díj és karbantartás díj	2 023	0	3 817
Letétkezelési díj	2 784	0	724
Tanácsadás	416 190	0	140 851
IT karbantartás	617	0	0
MNB felügyeleti díj	1 195	96	164
Jogi szolgáltatás	762	0	762
Oktatás	19	0	19
E-ON főkövetelés	0	0	526
E-ON késedelmi kamat	0	0	683
Egyéb	736	346	644
Számviteli szolgáltatás	27 889	127	635
Közvetített szolgáltatás	61	0	388
Futár költség	26	0	2
Bankköltség	40	0	94
Biztosítási díj	0	0	9
Parkoló bérleti díj	0	2 698	0
Közvetített szolgáltatás	0	3 052	0
Különadó	0	46	0
<i>Költségek passzív időbeli elhatárolása</i>	466 558	9 934	157 502

Az előző év(ek) módosításai oszlop tartalmazza a 2021. évet érintő felmerült költségeket.

IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések:

1.1. Értékesítés nettó árbevétele:

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban		
	2021.01.01- 2021.12.31.	Előző év(ek) módosításai	2022.01.01- 2022.12.31.
Közvetített szolgáltatások árbevétele	5 862	3 052	5 398
Alapkezelési díj bevétele	871 426	0	1 138 732
Forgalmazási díj bevétele	0	150	0
Összesen	877 288	3 202	1 144 130

Az előző évek módosításai a következő tételeket tartalmazza:

A Cordia Global 27 és 26 Alapoknak kiszámlázásra került 150 e Ft 2021.IV. negyedévre vonatkozó forgalmazási díj.

Futureal Prime Properties One Ingatlanfejlesztő Részalap részére 2021. évre vonatkozóan tovább számlázott tanácsadási szolgáltatás 3.052 e Ft összegben.

1.2. Egyéb bevételek:

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban		
	2021.01.01- 2021.12.31.	Előző év(ek) módosításai	2022.01.01- 2022.12.31.
Különadó bevételek alapoktól	76 245	0	99 166
Értékesített tárgyi eszköz bevétele	0	0	5
Előző évi MNB felügyeleti díj bevétele	0	68	0
Előző évi szállítói kifizetés kivezetése	0	13	0
Előző üzleti év bevétele	0	0	0
Különféle egyéb bevételek	1 387	60	6 400
Összesen	77 632	141	105 571

A Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. által megfizetett, befektetési alapok különadója áthárításra

kerül az alapok felé.

Az előző év(ek) módosítása oszlop tartalmazza a 2021. évre vonatkozó egyéb bevételt, mely a következő tételekből áll:

- Alapok 2021-re vonatkozó MNB felügyeleti díja 68 e Ft.
- 2021. évi szállítói kifizetés kivezetése 13 e Ft.
- Alapoknak kiszámlázott forgalmi díj bevétel: 60 e Ft.

1.3. Anyagjellegű ráfordítások:

<u>Anyagjellegű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban		
	2021.01.01- 2021.12.31.	Előző év(ek) módosítása	2022.01.01- 2022.12.31.
Nyomtatvány, irodaszer, szakkönyv költsége	29	0	80
Üzemanyag költsége	0		20
Egyéb anyagfelhasználás költsége	0	0	29
Áram	0	0	1 229
<i>Anyagköltség</i>	29	0	1 358
Bérelti díjak	7 172	2 696	9 241
Karbantartási költségek	2 746	0	4 296
MNB felügyeleti díj	5 005	97	1 711
Értékbecslési díj	1 772	0	0
Letétkezelési díj	19 250	0	5 246
Marketing és hirdetés	194	0	173
Oktatás, továbbképzés	275	0	1 468
Internet költség	1 409	0	1 531
Autópálya díj	40	0	44
Taxi	0	0	123
Nyomtatási költség	0	0	72
IT szolgáltatások költsége	7 862	0	15 764
Utazási költségek	132	0	0
Futárszolgáltatás díja	541	0	343
Előző évhez kapcsolódó költségek	1 785	0	7 290
Jogi szolgáltatás	12 361	0	20 314
Könyvvizsgálat	20 791	3 747	14 258
Számviteli szolgáltatás	16 906	127	10 897
Tanácsadás	423 837	0	566 912
Parkolás	51	0	72
Tulajdoni lapok lekérése	28	0	2
Munkaerő kölcsönzés	0	0	194
Üzemeltetési díj	1 541	0	1 665
Posta szolgáltatás	2 794	-207	0
Mobil telefondíj költsége	902	0	1 164
Tagsági, előfizetési díjak	15 093	31	18 222
Egyéb igénybevett szolgáltatás	9 602	300	10 425
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke</i>	552 089	6 791	691 427
Illetékek	37	0	6
Egyéb hatósági díjak	58	0	537
Bankköltség	695	0	970
Biztosítási költség	25 094	0	29 917
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	25 884	0	31 430
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	5 862	3 052	5 398
Összesen	583 864	9 843	729 613

Tanácsadás keretén belül a Társaság a Finext Funds Luxemburg SIVAC-FIS részére nyújtott

alapkezelési szolgáltatásához kapcsolódóan vesz igénybe pénzügyi eszközre, értékpapírra vonatkozó elemzéseket, és azok alapján javaslatteteleket a szolgáltatótól.

Az előző év(ek) módosításai oszlop tartalmazza a 2021. évre vonatkozóan felmerült költségeket, melyek következtében az Igénybe vett szolgáltatások értéke 6 791 e Ft-tal változott. Az Eladott (közvetített) szolgáltatások sor a 2021. évre vonatkozó tanácsadási szolgáltatást tartalmazza.

Az előző évi költségek soron található 7 290 e Ft a 2020. évre vonatkozóan felmerült költséget tartalmazza. A hibahatás vizsgálata eredményeként megállapítottuk, hogy a hiba nem minősül jelentős összegű hibának a 2020. év vonatkozásában, így nem került külön kiemelésre, hanem a tárgyévi adatok között szerepel.

1.4. Személyi jellegű ráfordítások:

<u>Személyi jellegű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
Munkavállalók bérköltsége	149 809	229 707
<i>Bérköltség</i>	149 809	229 707
Betegszabadság táppénzei	298	102
Táppénz 1/3-a	41	0
Gépjármű használat térítése	14	0
Reprezentáció	503	635
Egyéb személyi jellegű kifizetések	1 031	1 264
Cafeteria juttatások	2 071	4 472
<i>Személyi jellegű egyéb kifizetések</i>	3 958	6 473
Szakképzési hozzájárulás	2 229	0
SZOCHO költség elszámolás	23 022	29 793
Reprezentáció utáni szja	73	113
Telefon utáni szja	38	41
Természetbeni juttatások utáni szja	303	500
<i>Bérráfordítások</i>	25 665	30 447
Összesen	179 432	266 627

1.5. Értécsökkenési leírás:

<u>Értécsökkenési leírás</u>	adatok eFt-ban	
	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
Vagyon értékű jogok terv szerinti értécsökkenése	5 492	5 295
Irodai eszközök terv szerinti értécsökkenése	265	417
Egyéb járművek terv szerinti értécsökkenése	46	765
Számítástechnikai eszközök terv szerinti értécsökkenése	1 718	642
Egyösszegben elszámolt értécsökkenés	100	0
Összesen	7 621	7 119

1.6. Egyéb ráfordítások:

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok eFt-ban		
	2021.01.01- 2021.12.31.	Előző év(ek) módosításai	2022.01.01- 2022.12.31.
Bírság, késedelmi kamat, büntetés	2 206	0	90
Iparüzési adó	17 428	3	22 747
Gépjármű adó	0	0	33
Cégautó adó	0	0	153
Innovációs járulék	2 614	1	3 412
Támogatás	0	0	475
Pénzügyi szervezetek különadója	82 689	0	101 543
Különféle egyéb ráfordítás	1 073	91	2 320
Kerekítés	55	0	80
Összesen	106 065	95	130 853

Az előző év(ek) módosításai miatt a Társaságnak további iparüzési adó és innovációs járulék fizetési kötelezettsége keletkezett.

Különadó egyéb ráfordítás előző év(ek) módosítása a következőket tartalmazza:

- Alap helyett fizetett különadó: 45 e Ft
- Szállító kivezetése: 46 e Ft.

1.7. Pénzügyi műveletek bevételei:

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok eFt-ban	
	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
Fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség	12 454	14 588
Deviza, valuta átváltás realizált árfolyamnyeresége	3 446	19 106
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	15 900	33 694
Munkavállalóknak nyújtott kölcsön kamata	0	121
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek</i>	0	121
Bankkamat	35	21 976
<i>Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételei</i>	35	21 976
Összesen	15 935	55 791

1.8. Pénzügyi műveletek ráfordításai:

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
Bankkamat	2 636	2 137
<i>Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	2 636	2 137
Deviza, valuta átváltás realizált árfolyamvesztése	9 022	10 040
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	9 022	10 040
Összesen	11 658	12 177

1.9. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
Összesen	70 676	141 189

A társasági adó alapját módosító tételek:

<u>Társasági adó alapját módosító tételek</u>	adatok eFt-ban		
	2021	Előző év(ek) módosításai	2022
Adózás előtti eredmény	82 215	-6 595	159 103
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenés	7 621	0	7 304
Adófelajánlás miatt az adófolyószámlán történt jóváírás következtében elszámolt bevétel	108	0	213
Adóellenőrzés, az Art., Air. Szerinti önellenőrzés során megállapított bevétel, aktivált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	0	0	
<i>Adózás előtti eredményt csökkentő tételek</i>	7 729	0	7 517
A számviteli törvény szerint figyelembe vett értékcsökkenés	7 621	0	7 119
Nem a vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások	43 906	4 317	40 345
Jogerős határozatban megállapított bírság, jogkövetkezményből adódó kötelezettség ráfordításként elszámolt összege	2 200	0	0
<i>Adózás előtti eredményt növelő tételek</i>	53 727	4 317	47 464
Adóalap	128 213	-2 278	199 050
Tárgyévi társasági adó	11 539	-205	17 914

A 2021. évi kiegészítő mellékletben szereplő adólevezetés, valamint a Társasági adóbevallás adatai között eltérés keletkezett, mert a bevallás a helyes adóalap módosító tételek figyelembevételével került benyújtásra. Ennek következtében a 2021. évre kimutatott adófizetési kötelezettség 2 499 e Ft-tal magasabb lett, mely a tárgyévben korrigálásra került.

Az előző év(ek) módosításai oszlop tartalmazza a 2021.évi jelentős összegű hibákra jutó társasági adó korrekció összegét, mely 205 e Ft adófizetési kötelezettség csökkenést eredményezett.

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban		
	2021	Előző év(ek) módosításai	2022
Értékesítés nettó árbevétele	877 288	3 202	1 144 130
Egyéb bevétel	77 632	140	105 571
Pénzügyi bevétel	15 935	0	55 791
Elvárt jövedelem alapja	19 417	67	26 110
Társaság minimumadó fizetési kötelezettség	0	0	0

A Társaság nem a jövedelem-(nyereség)-minimum alapján fizeti a társasági adót.

V. Egyéb információkFelügyelő Bizottsági tagok:Dr. Erdős Ádám
Dr. Unger Péter
Koltai Attila

A Felügyelő bizottsági tagok 2021-ben 800 e Ft, 2022-ben 1.400 e Ft bruttó járandóságban részesültek.

Az Igazgatóság tagjai:Tatár Tibor – befektetési igazgató
Karai Péter – ingatlanbefektetési igazgató
Földi Tibor –
Nemes Rudolf –
Bolesza Anikó Erzsébet –
Balázs Attila Róbert –
Szabó Tibor –
Kádi Márton –

Az Igazgatósági tagok 2021-ben 10.934 Ft, 2022-ben 1.000e Ft bruttó járandóságban részesültek.

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

Az Audit Bizottsági tagok 2021-ben 1600e Ft, 2022-ben 1600 e Ft bruttó járandóságban részesültek.

Az éves beszámolót a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt. igazgatósági tagja Karai Péter, Földi Tibor, Nemes Rudolf, jogosult aláírni.

Az átlagos statisztikai létszám 2021-ban 16 fő, 2022-ben 18 fő.

2022. évben			
Alkalmazott típusa	Dolgozói létszám	Kifizetett bruttó munkabér eFt	Személyi jellegű kifizetések eFt
Szellemi	18	153 999	4 605

A Cordia Management Kft-vel 2 fő, a Futureal Management Kft-vel 1fő, az Fr Management Partnership Cv. Magyarországi fióktelepével 3fő van közösen foglalkoztatva.

Az Alapkezelő könyvvizsgálatra kötelezett, könyvvizsgáló a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft., a könyvvizsgálat éves bruttó díja 2.777.250 HUF, a könyvvizsgálatért felelős természetes személy Tímár Pál, könyvvizsgálói igazolvány száma: 002527.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős az FR Management Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe megbízásából a Futureal Shared Services Partnership C. V. Magyarországi Fióktelepe (adószáma: 32146314-2-42), az éves beszámolót összeállította:

Név: Pusztai László Péter
Cím: 2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet utca 14. fsz. 2.
Regisztrációs szám: 178048

Társaságunknál az adóhatóság teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott. Az adóhatóság a 2022. 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.

Előző év(ek) módosításai:

A Társaság 2020. év és 2021. év vonatkozásában azonosított eredményt, saját tőkéét érintő hibákat. A hibahatás vizsgálatok alapján megállapította, hogy a 2020. évi hibák és hibahatások együttes összege nem jelentős, így azok a tárgyévi adatok részét képezik.

A 2021. évi hibák és hibahatások együttes összege jelentősnek minősül, ezért ezen adatok az Előző év(ek) módosításai oszlopban kerültek bemutatásra.

A következő táblázat tartalmazza azokat a beszámoló sorokat, melyeket módosít a 2021. évre feltárt, jelentős összegű hiba.

Beszámoló sor	Összeg E Ft
Rövid lejáratú követelések	-2 294
Aktív időbeli elhatárolások	3 343
<i>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</i>	3 343
Saját tőke	-8 889
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4
Passzív időbeli elhatárolások	9 934
<i>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	9 934
Értékesítés nettó árbevétele	3 202
<i>Belföldi értékesítés nettó árbevétele</i>	3 202
Egyéb bevételek	141
Anyagjellegű ráfordítások	9 843
Igénybevett szolgáltatások értéke	6 791
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	3 052
Egyéb ráfordítások	95
Üzem (üzleti) tevékenységek eredménye	6 595
Adózás előtti eredmény	6 595
Adófizetési kötelezettség	2 294
Adózott eredmény	-8 889

Veszélyes hulladékok

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

Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak tárgyévben nem volt kölcsöne az anyavállalattól.

VI. Az Alapkezelő főbb mutató számai

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2021.12.31	2022.12.31
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	9,37%	13,91%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	8,88%	10,09%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	22,45%	31,91%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	19,29%	28,32%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	399,50%	503,31%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2021.12.31	2022.12.31
Saját tőke részaránya	saját tőke / mérleg főösszeg	41,22%	55,34%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	5,32%	4,60%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	92,59%	136,12%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	366,29%	498,36%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2021.12.31	2022.12.31
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	8,64	2,54
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú köt.	9,23	2,69
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhat.) / (rövid lejáratú köt. + passzív időbeli elhat.)	2,29	2,22
Idegen forrás aránya	Kötelezettségek/ saját tőke	20,43%	46,36%

VII. Cash Flow kimutatás

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése		2021	Előző év(ek) módosítása	2022
a	b	c		d
I.	Működési cash flow, 1-13. sorok	-156 767	0	-58 691
1a.	Adózás előtti eredmény ±	82 215	-6 595	159 103
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-12 420	0	-11 075
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	69 795	-6 595	148 028
2	Elszámolt amortizáció +	7 621	0	7 119
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	-9 610	0	131 605
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-118 964	4	24 667
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	68 150	9 934	-318 990
9	Vevőkövetelés változása ±	-7 372	0	16 553
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-12 713	2 294	-6 303
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-42 135	-3 343	-43 456
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-11 539	-2 294	-17 914
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-100 000	0	0
II.	Befektetési cash flow, 14-17. sorok	-13 105	0	-10 556
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-13 105	0	-7 836
15	Befektetett eszközök eladása +	0	0	0
15/b	Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása	0	0	0
15/c	Beruházásra adott előlegek változása ±	0	0	0
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0	0
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0	-2 720
18	Kapott osztalék, részesedés +	0	0	0
III.	Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok	0	0	0
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0	0
23	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0	0
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	0	0	0
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	-169 872	0	-69 247
27	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	12 420	0	11 075
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	-157 452	0	-58 172

VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

Alapkezelő az ingatlanalapok tekintetében elsősorban a hazai makrogazdasági környezet negatív kilátásainak, emelkedő hozamkörnyezetnek a hazai ingatlanpiacra gyakorolt hatásait tartja a legjelentősebb befolyásoló tényezőnek. Ezen túl, az ingatlanportfólió valamint az alapokban kezelt vagyon vonatkozásában az Alapkezelő nem számít jelentős változásra a 2022. évben tapasztalt lényegi folyamatokhoz viszonyítva.

Alapkezelő az értékpapíralapok tekintetében a globális tőkepiacok várhatóan növekedő volatilitásából fakadó gyors befektetői kockázatkerülést látja fontos tényezőnek.

Az Alapkezelő árbevétele a fix díjak magas arányának köszönhetően 2023-ban is stabil lesz, a költségek nem változnak számottevően.

Vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatás:

A Társaság pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a menedzsment nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság menedzsmentjének véleménye szerint a vállalkozás folytatásának elve - értékelve a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt-re vonatkozó specifikus tényeket, kockázatokat, terveket és azok megvalósulására vonatkozó információkat - a vállalkozás folytatásának elvét alkalmazhatónak tartja a 2022. december 31-ével záródó üzleti évre vonatkozó éves beszámoló elkészítéséhez.

COVID-19 járvány pénzügyi beszámolóra gyakorolt hatása

Társaságunk pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a menedzsment nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság menedzsmentjének véleménye szerint a vállalkozás folytatásának elve- értékelve a Társaságra vonatkozó specifikus tényeket, kockázatokat, terveket és azok megvalósulására vonatkozó információkat - alkalmazhatónak tartja a 2022. december 31-ével záródó üzleti évre vonatkozó éves beszámoló elkészítéséhez.

Orosz-Ukrán konfliktus Társaságra gyakorolt hatása

2022. február végén kialakult Orosz-Ukrán konfliktus Társaságra gyakorolt hatását a Társaság vezetése mérlegelte, s megállapította az nincs közvetlen hatással a fordulónapon a társaság könyveiben bemutatott eszközökre. A Társaságnak Ukrajnában és Oroszországban nincsen közvetlen kitettsége, üzleti kapcsolata.

A kialakult helyzet nem befolyásolja érdemben a Társaság vagyoni helyzetét és tevékenységét. A Társaság vezetésének megítélése szerint a 2023-as pénzügyi év során a háborús konfliktusnak csak közvetett hatásai lehetnek a Társaságra nézve a kialakult helyzet tovább gyűrűző általános gazdasági mechanizmusain keresztül.

A 2023-as üzleti évre tekintettel a következőket várjuk, a Társaság pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a Társaság vezetése nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság folyamatosan elemzi a konfliktus miatt kialakult helyzetet.

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.

*Cégjegyzékszám: 01-10-044934
Statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01
Üzleti év időszaka: 2022.01.01 - 2022.12.31.*

Budapest, 2023. május 24.

Karai Péter András
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tag

Nemes Rudolf
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tag