

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.

Kiegészítő melléklete

2023. 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	2022.12.31		2023.12.31.	
	Részvények névértéke (e Ft-ban)	Tulajdonosi részarány (%)	Részvények névértéke (e Ft-ban)	Tulajdonosi részarány (%)
FPG Capital Zrt.	90 000	90,00%	0	0%
QED Magyarország Kft.	0	0%	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	Aktív 2022- ben	Aktív 2023- ban
Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alap	X	X
Finext Global 1 Ingatlanforgalmazó Részalap	X	X
Finext Global 2 PEDCO Ingatlanforgalmazó Részalap	X	X
Cordia Ingatlanbefektetési Alap	X	X
FINEXT FUNDS LUXEMBOURG SICAF SIV - Finext Family Office and Endowment Fund	X	X
FINEXT REAL ESTATE OPPORTUNITIES Budapest SUB- FUND	X	X
Cordia Global 3. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 5. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 6. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
FINEXT Pure Alpha Absolute Return Fund of Sub-Fund		X
Cordia Global 8. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 9. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 10. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 11. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 13. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 14. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 15. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 16. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 17. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 19. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 20. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 22. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 23. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 24. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 25. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 26. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X

Cordia Global 27. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 28. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 29. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Cordia Global 30. Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
FINEXT Optimum Értékpapír 1 Alapok Alapja	X	X
FINEXT Optimum Értékpapír 2 Alapok Alapja	X	X
FINEXT Optimum Értékpapír 3 Alapok Alapja	X	X
Futureal Prime Properties One Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Futureal Prime Properties Two Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Futureal Prime Properties Three Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Futureal Prime Properties Four Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Futureal Prime Properties Five Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Futureal Prime Properties Six Ingatlanfejlesztő Részalap		X
HelloParks One Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
HelloParks Two Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
HelloParks Three Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
HelloParks Four Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap	X	X
Hello Parks Global 1 Ingatlanfejlesztő Alap		X

2023-ban a Cordia Global 7. Ingatlanfejlesztő Részalap megszűnt.

Az alábbi Alapokhoz, nincsen 2023-ban elszámolt alapkezelési díj bevétel, mivel nincsen még ingatlan bennük:

FINEXT HELLOPARKS Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap
Finext Partners Three Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap
Finext Partners Two Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap
Cordia Residential Grand Corvin Alapok Alapja Részalap
Finext Partners Opportunities Értékpapír Befektetési Alap
CORDIA Preferred Return 1 Részalap
Futureal Office Development 1. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Alap

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 négyeszerese.
- 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 10 %-át. A 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 2023. 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 2023.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2023.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	66 397	5 301	0	71 698
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	66 397	5 301	0	71 698
<u>Értéksökkenés</u>	Nyitó érték 2023.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2023.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	50 491	7 393	0	57 884
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	50 491	7 393	0	57 884
<u>Nettó érték</u>	Nyitó érték 2023.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2023.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	15 906	5 301	7 393	13 814
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	15 906	5 301	7 393	13 814

Tárgyi eszközök

<u>Bruttó érték</u>	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2023.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2023.12.31.
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	18 822	0	5216	13 606
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés	0	0	0	0
200 e Ft alatti tárgyi eszközök	446	0	0	446
Összesen	19 268	0	5216	14 052
<u>Értékcsökkenés</u>	Nyitó érték 2023.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2023.12.31.
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	14 502	380	1 276	13 606
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés	0	0	0	0
200 e Ft alatti tárgyi eszközök	446	0	0	446
Összesen	14 948	380	1 276	14 052
<u>Nettó érték</u>	Nyitó érték 2023.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2023.12.31.
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 320	0	4 320	0
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés	0	0	0	0
200 e Ft alatti tárgyi eszközök	0	0	0	0
Összesen	4 320	0	4 320	0

1.2. Befektetett pénzügyi eszközök:

<u>Befektetett pénzügyi eszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
Munkavállalónak nyújtott kölcsön	2 720	1 960
Egyéb tartósan adott kölcsön	2 720	1 960
Összesen	2 720	1 960

1.3. Forgóeszközök értékelése:

<u>Forgóeszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
Vevő követelések	1 105	54 349
Finext Funds Luxemburg Alap vevői követelés	1 601	2 297
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 601	2 297
Óvadék	40	0
Hello Parks Alapokkal szembeni követelés	0	341
Iparüzési adó túlfizetés	0	1 926
Társasági adó túlfizetés	759	12 038
Szállító túlfizetés	0	251
Különadó elszámolás alapokkal	27 596	31 668
Munkavállalónak nyújtott kölcsön következő évben esedékes törlesztése	1 180	760
Egyéb követelések	29 575	46 984
Pénzpiaci alapon nyilvántartott forgatási hitelviszonyt megtestesítő értékpapír értéke	290	290
Értékpapírok értéke	290	290
Pénztár	25	314
Bankbetétek	588 169	491 501
Pénzeszközök	588 194	491 815
Összesen	620 765	595 735

1.4. Aktív időbeli elhatárolások:

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
December havi alapkezelési díjak	217 882	141 435
Közvetített szolgáltatás	4 463	3 813
Kamatbevétel elhatárolása	208	154
Munkavállalónak nyújtott kölcsön utáni kamat elhatárolás	121	221
<i>Bevételek elhatárolása</i>	222 674	145 623
Egyéb igénybevett szolg szternó számla elhatárolása	1 869	1 869
Egyéb igénybevett szolgáltatás elhatárolása	0	246
Egyéb anyagköltség	20	0
Tagsági díj	205	75
Előfizetési díjak	2 303	1 847
Internet	0	115
Telefon	0	75
Biztosítási díjak	16 437	6 500
<i>Költségek elhatárolása</i>	20 834	10 727
Összesen	243 508	156 350

2. Források:**2.1. Saját tőke**

<u>Saját tőke</u>	adatok eFt-ban			
	2023.01.01	Növekedések	Csökkenések	2023.12.31
Jegyzett tőke	100 000	0	0	100 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	257 403	141 189	170 000	228 592
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	141 189	16 853	141 189	16 853
Összesen	498 592	158 042	311 189	345 445

A társaság 2022. évi adózott eredménye átvezetésre került az eredménytartalékba.
Az eredménytartalékból 170.000 e Ft osztalék került jóváhagyásra.

2.2. Kötelezettségek:

<u>Kötelezettségek</u>	adatok eFt-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
<i>Szállítói kötelezettség</i>	151 783	11 584
Cordia Management Kft. szállítói tartozás	508	0
Cordia Management Kft. költség áterhelés	3 682	3 226
Futureal Management Kft. költség áterhelés	1 435	0
FR Management Partnership C.V M.o Fióktelep költség áterhelés	11 943	670
HelloParks Management Kft. költség áterhelés	0	108
Futureal Shared Service Partnership C.V M.o Fióktelep költség áterhelés	0	7 455
HelloParks Partnership C.V M.o Fióktelep költség áterhelés	0	959
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>	17 568	12 418
Személyi jövedelemadó kötelezettség	0	6 105
Pénzügyi szervezetek kölönadója	27 882	31 766
Munkavállalókkal szembeni bér kötelezettség	10 032	10 548
Munkavállalókkal kapcsolatos természetbeni juttatások	203	301
Társadalombiztosítási járulék	6 051	7 130
Önellenőrzési pótlék fizetési kötelezettség	25	0
Innovációs járulék fizetési kötelezettség	1 548	964
Szociális hozzájárulás kötelezettség	4 335	5 139
Helyi iparüzési adó	5 322	0
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	64	0
FCM Trade kötelezettségei bezárás miatt	1 320	0
MNB bírság	0	2 500
Cégautóadó kötelezettség	52	0
Személyi jövedelemadó kötelezettség	4 940	0
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettség</i>	61 774	64 453
Összesen	231 125	88 455

2.3. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
Könyvvizsgálati díj	3 267	8 549
Mobiltelefon költség	92	0
Mobiltelefon parkolási díj	1	0
Autópálya díj	4	0
Közjegyzői díj	8	0
Üzemorvosi vizsgálat	6	0
Áramdíj	1 223	1 433
Mobilinternet díj	123	0
Előfizetési díj	376	0
Könyvelési díj	0	381
IT szolgáltatási díj	3 047	0
Nyomtatási díj	12	0
Nyomtató bérleti díja	25	0
Gépjármű bérleti díj és karbantartás díj	3 817	0
Letétkezelési díj	724	319
Tanácsadás	140 851	305 100
MNB felügyeleti díj	164	664
Jogi szolgáltatás	762	0
Oktatás	19	63
E-ON főkövetelés	526	0
E-ON késedelmi kamat	683	0
Egyéb	644	36
Számviteli szolgáltatás	635	0
Közvetített szolgáltatás	388	882
Futár költség	2	0
Bankköltség	94	69
Biztosítási díj	9	0
Bérleti díj	0	9 941
Üzemeltetési díj	0	6 522
<i>Költségek passzív időbeli elhatárolása</i>	157 502	333 959

IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések:**1.1. Értékesítés nettó árbevétele:**

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban	
	2022.01.01- 2022.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.
Közvetített szolgáltatások árbevétele	5 398	2 172
Alapkezelési díj bevétele	1 138 732	1 043 268
Összesen	1 144 130	1 045 440

1.2. Egyéb bevételek:

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban	
	2022.01.01- 2022.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.
Különadó bevételek alapoktól	99 166	119 474
Értékesített tárgyi eszköz bevétele	5	100
Különféle egyéb bevételek	6 400	501
Összesen	105 571	120 075

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	
	2022.01.01- 2022.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.
Nyomtatvány, irodaszer, szakkönyv költsége	80	0
Üzemanyag költsége	20	0
Egyéb anyagfelhasználás költsége	29	0
Előző évhez kapcsolódó áramdíj	0	-121
Áram	1 229	2 300
<i>Anyagköltség</i>	1 358	2 179
Bérleti díjak	9 241	10 005
Karbantartási költségek	4 296	4 695
Hirdetési díj	0	316
MNB felügyeleti díj	1 711	966
Értékbecslési díj	0	381
Letétkezelési díj	5 246	3 903
Marketing és hirdetés	173	0
Oktatás, továbbképzés	1 468	674
Internet költség	1 531	1 492
Autópálya díj	44	6
Taxi	123	301
Nyomtatási költség	72	150
IT szolgáltatások költsége	15 764	15 952
Utazási költségek	0	559
Futárszolgáltatás díja	343	142
Előző évhez kapcsolódó költségek	7 290	4 268
Jogi szolgáltatás	20 314	20 396
Könyvvizsgálat	14 258	10 053
Számviteli szolgáltatás	10 897	7 722
Tanácsadás	566 912	597 925
Parkolás	72	3
Tulajdoni lapok lekérése	2	0
Munkaerő kölcsönzés	194	0
Üzemeltetési díj	1 665	6 522
Posta szolgáltatás	0	0
Mobil telefondíj költsége	1 164	1 121
Tagsági, előfizetési díjak	18 222	17 859
Egyéb igénybevett szolgáltatás	10 425	7 353
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke</i>	691 427	712 764
Illetékek	6	6
Egyéb hatósági díjak	537	78
Bankköltség	970	927
Biztosítási költség	29 917	23 148
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	31 430	24 159
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	5 398	2 172
Összesen	729 613	741 274

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 javaslattevételeket a szolgáltatótól.

1.4. Személyi jellegű ráfordítások:

<u>Személyi jellegű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2022.01.01- 2022.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.
Munkavállalók bérköltisége	229 707	225 041
<i>Bérköltség</i>	229 707	225 041
Betegszabadság táppénzei	102	247
Reprezentáció	635	803
Egyéb személyi jellegű kifizetések	1 264	372
Cafeteria juttatások	4 472	4 152
<i>Személyi jellegű egyéb kifizetések</i>	6 473	5 574
SZOCHO költség elszámolás	29 793	29 088
Reprezentáció utáni szja	113	155
Telefon utáni szja	41	41
Természetbeni juttatások utáni szja	500	545
<i>Bérráfordítások</i>	30 447	29 829
Összesen	266 627	260 444

1.5. Értécsökkenési leírás:

<u>Értécsökkenési leírás</u>	adatok eFt-ban	
	2022.01.01- 2022.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.
Vagyoni értékű jogok terv szerinti értécsökkenése	5 295	7 393
Irodai eszközök terv szerinti értécsökkenése	417	244
Egyéb járművek terv szerinti értécsökkenése	765	136
Számítástechnikai eszközök terv szerinti értécsökkenése	642	0
Összesen	7 119	7 773

1.6. Egyéb ráfordítások:

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2022.01.01- 2022.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.
Bírság, késedelmi kamat, büntetés	90	314
Kaució kivezetése	0	40
Iparűzési adó	22 747	20 822
Gépjármű adó	33	33
Cégautó adó	153	12
Innovációs járulék	3 412	3 123
MNB bírság	0	2 500
Támogatás	475	0
Pénzügyi szervezetek kölönadója	101 543	119 591
Különféle egyéb ráfordítás	2 320	445
Kerekítés	80	12
Összesen	130 853	146 892

1.7. Pénzügyi műveletek bevételei:

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok eFt-ban	
	2022.01.01- 2022.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.
Fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség	14 588	0
Deviza, valuta átváltás realizált árfolyamnyeresége	19 106	15 270
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	33 694	15 270
Munkavállalóknak nyújtott kölcsön kamata	121	221
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek</i>	121	221
Bankkamat	21 976	28 834
<i>Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételei</i>	21 976	28 834
Összesen	55 791	44 325

1.8. Pénzügyi műveletek ráfordításai:

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2022.01.01- 2022.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.
Bankkamat	2 137	103
<i>Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	2 137	103
Deviza, valuta átváltás realizált árfolyamvesztesége	10 040	31 316
Deviza, valuta átváltás nem realizált árfolyamvesztesége	0	1 248
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	10 040	32 564
Összesen	12 177	32 667

1.9. Adózott eredmény:

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2022.01.01- 2022.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.
Összesen	141 189	16 853

A társasági adó alapját módosító tételek:

<u>Társasági adó alapját módosító tételek</u>	adatok eFt-ban	
	2022	2023
Adózás előtti eredmény	159 103	20 790
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenés	7 304	11 516
Adófelajánlás miatt az adófolyószámlán történt jóváírás következtében elszámolt bevétel	213	0
Adóellenőrzés, az Art., Air. Szerinti önellenőrzés során megállapított bevétel, aktivált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	0	930
Adomány	0	0
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek	7 517	12 446
A számviteli törvény szerint figyelembe vett értékcsökkenés	7 119	11 713
Jogerős határozatban megállapított bírság, Art./TB jogkövetkezményből adódó kötelezettség ráfordításként elszámolt összege	0	2 500
Nem a vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások	40 345	21 184
Adózás előtti eredményt növelő tételek	47 464	35 397
Adóalap	199 050	43 741
Tárgyévi társasági adó	17 914	3 937

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban	
	2022	2023
Értékesítés nettó árbevétele	1 144 130	1 045 440
Egyéb bevétel	105 571	120 075
Pénzügyi bevétel	55 791	44 325
Elvárt jövedelem alapja	26 110	24 197
Társaság minimumadó fizetési kötelezettség	0	0

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

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

Dr. Erdős Ádám
Dr. Unger Péter
Koltai Attila

A Felügyelő bizottsági tagok 2022-ben 1 400 e Ft, 2023-ban 800 e Ft bruttó járandóságban részesültek.

Az Igazgatóság tagjai:

Karai Péter András – ingatlanbefektetési igazgató
Földi Tibor
Nemes Rudolf
Bolesza Anikó Erzsébet
Balázs Attila Róbert
Szabó Tibor
Kádi Márton

Az Igazgatósági tagok 2022-ben 1.000 e Ft, 2023-ban 800 e Ft bruttó járandóságban részesültek.

Audit Bizottsági tagok:

Szekeres Valéria
Dr. Erdős Ádám
Dr. Unger Péter

Az Audit Bizottsági tagok 2022-ben 1 600e Ft, 2023-ban 1 600 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 2022-ben 18 fő, 2023-ban 14 fő.

2023. évben			
Alkalmazott típusa	Dolgozói létszám	Kifizetett bruttó munkabér eFt	Személyi jellegű kifizetések eFt
Szellemi	14	200 015	4 240

A Cordia Management Kft-vel 2 fő, a Futureal Shared Services Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepével 8fő, az FR Management Partnership C.V. Magyarországi fióktelepével 1fő, HelloParks Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepével 1fő van közösen foglalkoztatva.

Az Alapkezelő könyvvizsgálatra kötelezett, könyvvizsgáló a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft., a könyvvizsgálat éves bruttó díja 8.400 EUR, a könyvvizsgálatért felelős természetes személy Kalavszky Márton, könyvvizsgálói igazolvány száma: 007413.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős 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 2023. 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.

Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak tárgyévben nem volt kölcsöne az anyavállalatától.

VI. Az Alapkezelő főbb mutató számai

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2022.12.31	2023.12.31
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	13,91%	1,99%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	10,09%	0,87%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	31,91%	6,02%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	28,32%	4,88%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	503,31%	57,89%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2022.12.31	2023.12.31
Saját tőke részaránya	saját tőke / mérleg főösszeg	55,34%	4,99%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	4,60%	4,57%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	136,12%	69,28%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	498,36%	345,45%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2022.12.31	2023.12.31
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	2,54	5,96
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú köt.	2,69	6,73
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhat.) / (rövid lejáratú köt. + passzív időbeli elhat.)	2,22	1,78
Idegen forrás aránya	Kötelezettségek/ saját tőke	46,36%	25,61%

VII. Cash Flow kimutatás

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése		2022	2023
a	b	c	d
I.	Működési cash flow, 1-13. sorok	-55 971	-97 091
1a.	Adózás előtti eredmény ±	159 103	20 790
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-11 075	-1 313
	Jegyzet: devizás pénzeszközök ártérítéskelése -	0	-1 313
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	155 147	19 477
2	Elszámolt amortizáció +	7 119	7 773
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 ±	131 605	-140 200
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	15 782	-2 470
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-309 056	176 457
9	Vevőkövetelés változása ±	16 553	-53 244
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-1 289	-18 105
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-46 799	87 158
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-17 914	-3 937
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	-170 000
II.	Befektetési cash flow, 14-17. sorok	-13 276	-601
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-10 556	-1 361
15	Befektetett eszközök eladása +	0	0
15/b	Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása	0	0
15/c	Beruházásra adott előlegek változása ±	0	0
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-2 720	760
18	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III.	Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok	0	0
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	0	0
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	-69 247	-97 692
27	Devizás pénzeszközök ártérítéskelése +	11 075	1 313
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	-58 172	-96 379

VII. 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 2023. 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 2024-ben 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 2023. 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 2024-es pénzügyi év során a háborús konfliktusnak csak közvetett hatásai lehetnek a Társaságra nézve a kialakult helyzet tovább gyűrűző általános gazdasági mechanizmusain keresztül.

A 2024-es 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.

Budapest, 2024. május 14.

Karai Péter András
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tag

Nemes Rudolf
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tag