

**FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.**

**Üzleti jelentés**

**2023. év**

Budapest, 2024. május 14.

---

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Kari Péter András és Nemes Rudolf  
Igazgatósági tagok

**A Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. bemutatása:**

<b>Neve:</b>	FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (névváltozás előtt FUTUREAL Befektetési Alapkezelő Zrt)
<b>Székhelye:</b>	1082 Budapest, Futó u. 43.-45. VI. emelet
<b>Bejegyzési száma:</b>	Cg. 01-10-044934
<b>Bejegyzés helye:</b>	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság, Budapest
<b>Bejegyzés időpontja:</b>	2003. július 02.
<b>Időtartama:</b>	A Társaság határozatlan időre alakult.
<b>Alaptőke:</b>	100.000.000,- Ft azaz Egyszázmillió forint
<b>Alapítás dátuma:</b>	2003. április 29.
<b>Tevékenységi kör:</b>	67.12 Értékpapír ügynöki tevékenység, alapkezelés
<b>Felügyeleti engedély száma:</b>	100.060/2003
<b>A Felügyeleti engedély kelte:</b>	2003. november 07.
<b>Üzleti év:</b>	A naptári év: január 1.-től ugyanazon naptári év december 31.-ig tart.
<b>Közzétételi helye:</b>	Honlapon
<b>Tulajdonosok:</b>	FPG Capital Zártkörűen Működő Részvénytársaság  (2020. július 6. 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
<b>Könyvvizsgáló:</b>	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft  1055. Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.  Könyvvizsgáló: Kalavszky Márton (007413)
<b>Alkalmazotti létszám:</b>	Az Alapkezelő állományi létszáma 2023. év végén 14 fő volt.
<b>Számlavezető pénzintézet neve:</b>	CIB Bank Zrt
<b>Pénzforgalmi jelzőszáma:</b>	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 2. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap	2016.04.27	1221-22
Futureal Office Development 1. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Alap	2016.05.27	1221-24
Cordia Global 3. Ingatlanfejlesztő Részalap	2016.07.18	1221-26-3
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

Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap	2019.05.08	1221-26-21
Cordia Global 22. Ingatlanfejlesztő Részalap	2019.05.08	1221-26-22
Cordia Global 23. Ingatlanfejlesztő Részalap	2019.05.08	1221-26-23
Cordia Global 24. Ingatlanfejlesztő Részalap	2019.05.08	1221-26-24
Cordia Global 25. Ingatlanfejlesztő Részalap	2019.05.08	1221-26-25
Cordia Global 26. Ingatlanfejlesztő Részalap	2019.10.14	1221-26-26
Cordia Global 27. Ingatlanfejlesztő Részalap	2019.10.14	1221-26-27
Cordia Global 28. Ingatlanfejlesztő Részalap	2019.10.14	1221-26-28
Cordia Global 29. Ingatlanfejlesztő Részalap	2019.10.14	1221-26-29
Cordia Global 30. Ingatlanfejlesztő Részalap	2019.10.14	1221-26-30
FINEXT OPTIMUM 1. Alapok Alapja Részalap	2018. 03.30	1121-80-1
FINEXT OPTIMUM 2. Alapok Alapja Részalap	2019.11.11	1121-80-2
FINEXT OPTIMUM 3. Alapok Alapja Részalap	2021.08.06.	1121-80-3
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
Futureal Prime Properties Five Ingatlanfejlesztő Részalap		1221-27-5
FINEXT GLOBAL 1. Ingatlanforgalmazó Részalap	2018.07.02	1221-39-1
FINEXT GLOBAL 2. PEDCO Ingatlanforgalmazó Részalap	2018.07.02	1221-39-2
CORDIA Preferred Return 1 Részalap	2021.11.30	1121-106-1
Cordia Residential Partners Grand Corvin Alapok Alapja Részalap	2021.12.06	1121-103-1
FINEXT HELLOPARKS Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap	2021.05.28	1121-20
Futureal Opportunities Értékpapír Alap / Finext Partners One Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap	2021.12.02.	1121-104
Finext Partners Three Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap	2021.12.07	1121-105

Finext Partners Two Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap	2021.12.08	1121-102
HelloParks One Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap	2021.05.28	1221-72-1
HelloParks Two Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap	2021.05.28	1221-74-1
HelloParks Three Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap	2021.05.28	1221-73-1
HelloParks Four Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap	2022.07.12.	1222-88-1
Finext Funds Luxemburg SICAV-SIF***	2013.10.29	VISA 2013/92472-8065-0-PC
Finext Real Estate Opportunities Budapest ****	2018.01.31	VISA 2013/92472-8065-0-PC
FINEXT Pure Alpha Absolute Return Fund of Funds Sub-Fund	2022.12.09	2013/92472-8065-0-PC

2021-ben a Cordia Global 1. Ingatlanfejlesztő Részalap, Cordia Global 2. Ingatlanfejlesztő Részalap és a Cordia Global 4. Ingatlanfejlesztő Részalap megszűnt.

2022 évben a Cordia Development 2. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap megszűnt.  
2023-ban a Cordia Global 7 Ingatlanfejlesztő Részalap megszűnt.

\*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, nyilvános 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 részalaként jött létre hazai ingatlanfejlesztő alapok befektetési jegyeit vásárolta meg.

Az Alapkezelő a 2021. 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 2. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap	Budapest XIV. Paskál
Cordia Global 3. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest XIII. Young City
Cordia Global 5. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest VII. Nagydíófa u.
Cordia Global 6. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest XIII. Csavargyár
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 15. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, VII. Kertész utca

Cordia Global 16. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, XIV. Paskál 4
Cordia Global 17. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, XIII. Young City
Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, IX. Akadémia Garden
Cordia Global 19. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, VIII. Grand Corvin
Cordia Global 20. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, I. Gellérthegy u.
Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, VIII. Futó u. 5.
Cordia Global 22. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, IX. Vaskapu u.
Cordia Global 23. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, IX. Vaskapu u.
Cordia Global 24. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, IX. Vaskapu u.
Cordia Global 25. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, VIII. Illés u.
Cordia Global 26. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, XIV. Paskál V.
Cordia Global 28. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, XI. Sunlight.
Cordia Global 29. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, IX. Woodland.

#### Irodaingatlan fejlesztés:

Futureal Office Development 1. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Alap	Budapest, XIII. Advance Irodaház fejlesztése befejeződött az ingatlan értékesítésre került.
Futureal Prime Properties One Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, XI. Etele Plaza fejlesztése befejeződött.
Futureal Prime Properties Two Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, XI. Budapest One Irodaház 3. üteme fejlesztése befejeződött.
Futureal Prime Properties Three Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, XI. Budapest One Irodaház 2. üteme fejlesztése befejeződött.
Futureal Prime Properties Four Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, VIII. C7-8 Irodaház fejlesztése részlegesen befejeződött.

A HelloParks alapok logisztikai ingatlanok fejlesztését és hasznosítását végzik.

#### Értékpapír Alapok:

FINEXT OPTIMUM 1. Alapok Alapja Részalap  
 FINEXT OPTIMUM 2. Alapok Alapja Részalap  
 FINEXT OPTIMUM 3. Alapok Alapja Részalap  
 FINEXT HELLOPARKS Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap  
 CORDIA Preferred Return 1 Részalap  
 Cordia Residential Partners Grand Corvin Alapok Alapja Részalap  
 Futureal Opportunities Értékpapír Alap / Finext Partners One Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap  
 Finext Partners Three Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap  
 Finext Partners Two Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap

#### **Üzleti információk a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt 2023-as évével kapcsolatban:**

Az Alapkezelő, illetve az általa kezelt Alapok könyvvizsgálatát az Alapkezelő Közgyűlésének jóváhagyásával a PwC Könyvvizsgáló Kft. végzi.,

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

Valamint a hazai alapok forgalmazási feladatait a K&H Bank Zrt illetve a Raiffeisen Bank látja el. 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
QED Magyarország Kft.	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)
<b>Összesen</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,000 % (190/190)</b>

A Társaság adózott eredménye a 2023-as évben **16.853 eFt**. A Társaság bevétele, az általa kezelt Alapoktól befolyó alapkezelési díjakból, közvetített szolgáltatások bevételeiből tevődik össze. Kiadásait a személyi jellegű kiadások (alkalmazottaknak fizetett munkabér és járulékai, ill. a juttatások) valamint a tevékenység zavartalan működéséhez szükséges kiadások jelentik, melyben jelentősen magas a tanácsadói díj.

Táblázatos formában a 2023. évi mérleg és eredménykimutatás szerint a Társaság:

• jegyzett tőkéje	100 000 eFt
• saját tőkéje	345 445 eFt
• az üzemi tevékenységének eredménye	9 132 eFt
• értékesítés nettó árbevétele	1 045 440 eFt
• anyagi jellegű ráfordításai	741 274 eFt
• személyi jellegű ráfordításai	260 444 eFt
• értékcsökkenési leírása	7 7773 eFt
• egyéb ráfordítása	146 892 eFt
• pénzügyi műveletek eredménye	11 658 e Ft
• adózás előtti eredménye	20 790 eFt
• adófizetési kötelezettség	3 937 eFt
• adózott eredmény	16 853 eFt

A Társaság 2023-as évben kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végzett, a környezetet, környezetvédelmet érintő tevékenységet nem folytatott.