

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.

Kiegészítő melléklete

2024. 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 Magyar Nemzeti Bank 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 szavazatsöbbségi részvényből és 90 db egyenként 1.000.000 forint névértékű névre szóló törzsrészvényből áll.

Az Alapkezelő tulajdonosai:

Tulajdonos neve	2023.12.31		2024.12.31.	
	Részvények névértéke (e Ft-ban)	Tulajdonosi részarány (%)	Részvények névértéke (e Ft-ban)	Tulajdonosi részarány (%)
FGX Holding Korlátolt Felelősségű Társaság	0	0%	90 000	90,00%
QED Magyarország Kft.	90 000	90,00%	0	0%
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 Szavazatsöbbségi Részvény	"B" sorozatú Törzsrészvény	"C" sorozatú Osztalékelsöbbségi Részvény	Összesen
Összesen	20 db	89 db	1 db	110 db

Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt Alapok	Alap típusa	Aktív 2023-ban	Aktív 2024-ben	2024.12.31 Nettó eszközérték	Deviza
Cordia Global 10. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	202 586 551,00	HUF
Cordia Global 11. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	109 335 957,00	HUF
Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	65 941 689,00	HUF
Cordia Global 13. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	76 798 127,00	HUF
Cordia Global 14. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	1 903 731 004,00	HUF
Cordia Global 15. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	8 029 273 208,00	HUF
Cordia Global 16. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	41 509 015,00	HUF
Cordia Global 17. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	35 166 908,00	HUF
Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	39 629 043,00	HUF
Cordia Global 19. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	479 550 850,00	HUF
Cordia Global 20. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	1 271 525 751,00	HUF
Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	6 050 180 409,00	HUF
Cordia Global 22. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	275 237 693,00	HUF
Cordia Global 23. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	1 296 094 377,00	HUF
Cordia Global 24. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	5 786 675 202,00	HUF
Cordia Global 25. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	1 033 407 495,00	HUF
Cordia Global 26. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	1 883 072 633,00	HUF

Cordia Global 27. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	16 966 835 800,00	HUF
Cordia Global 28. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	561 665 910,00	HUF
Cordia Global 29. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	7 308 143 011,00	HUF
Cordia Global 3. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	52 678 750,00	HUF
Cordia Global 30. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	6 097 622 387,00	HUF
Cordia Global 5. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	139 593 273,00	HUF
Cordia Global 6. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	306 797 097,00	HUF
Cordia Global 9. Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	249 508 555,00	HUF
Cordia Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanbefektetési Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	7 385 448 286,00	HUF
CORDIA Preferred Return 1 Részalap	Értékpapír Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	103 662 613,00	HUF
Cordia Residential Grand Corvin Alapok Alapja Részalap	Értékpapír Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	565 347,70	EUR
CORDIA Development 2. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	70 848 194,00	HUF
FINEXT FUNDS LUXEMBOURG SICAF SIV - Finext Family Office and Endowment Fund	Értékpapír Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	97 419 934,2507	EUR
Finext Global 1 Ingatlanforgalmazó Részalap	Ingatlanforgalmazó Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	14 427 597,54	EUR
Finext Global 2 PEDCO Ingatlanforgalmazó Részalap	Ingatlanforgalmazó Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	46 261 513,06	EUR
FINEXT Optimum Értékpapír 1 Alapok Alapja	Értékpapír Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	2 396 192,00	HUF
FINEXT Optimum Értékpapír 2 Alapok Alapja	Értékpapír Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	174 697 499,87	EUR
FINEXT Optimum Értékpapír 3 Alapok Alapja	Értékpapír Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	158 572 269,01	EUR

FINEXT Pure Alpha Absolute Return Fund of Sub-Fund	Értékpapír Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	106 021 894,46	USD
FINEXT REAL ESTATE OPPORTUNITIES Budapest SUB- FUND	Értékpapír Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	13 275 950 767,00	HUF
Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanbefektetési Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	14 295 495 460,00	HUF
Futureal Office Development 1 Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	135 949,41	EUR
Futureal Prime Properties Five Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	1 805 137,56	EUR
Futureal Prime Properties Four Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	45 921 451,15	EUR
Futureal Prime Properties One Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	127 048 081,08	EUR
Futureal Prime Properties Six Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	16 380 015,70	EUR
Futureal Prime Properties Three Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	31 594 297,71	EUR
Futureal Prime Properties Two Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	33 714 218,39	EUR
Hello Parks Global 1 Ingatlanfejlesztő Alap	Ingatlanfejlesztő Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	31 318 657,42	EUR
HelloParks Four Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	45 432 741,96	EUR
HelloParks One Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	13 074 622,45	EUR
HelloParks Three Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	66 590 146,43	EUR
HelloParks Two Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	<u>X</u>	<u>X</u>	58 212 477,02	EUR
HelloParks Global 2 Ingatlanfejlesztő Részalap	Ingatlanfejlesztő Részalap	-	<u>X</u>	5 557,43	EUR
FINEXT HELLOPARKS Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap	Értékpapír Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	172 214 555,12	EUR

FINEXT HELLOPARKS TWO ALAPOK ALAPJA	Értékpapír Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	73 750 287,10	EUR
Finext Partners Two Alapok Alapja	Értékpapír Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	16 552 989,77	EUR
FINEXT OPPORTUNITIES Értékpapír Befektetési Alap	Értékpapír Alap	<u>X</u>	<u>X</u>	90 746,08	EUR

2024-ben a Cordia Global 8. Ingatlanfejlesztő Részalap megszűnt.

A Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. határon átnyúló szolgáltatást is végez. Három luxemburgi alap számára nyújt befektetési alapkezelési tevékenységet:

- FINEXT REAL ESTATE OPPORTUNITIES Budapest SUB- FUND
- FINEXT FUNDS LUXEMBOURG SICAF SIV - Finext Family Office and Endowment Fund
- FINEXT Pure Alpha Absolute Return Fund of Sub-Fund

Az alábbi Alapokhoz nincsen 2024-ben elszámolt alapkezelési díj bevétel, mivel nincs ingatlan bennük.

FINEXT HELLOPARKS Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap
FINEXT OPPORTUNITIES Értékpapír Befektetési Alap
FINEXT Optimum Értékpapír 1 Alapok Alapja
Cordia Residential Grand Corvin Alapok Alapja Részalap
CORDIA Preferred Return 1 Részalap
Cordia Development 2 Alap
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 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 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 április 30.

A Társaság az eszközök, illetve a források között megjelenő devizás tételeket egységesen az MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon értékeli. Az egységes értékelés azt jelenti, hogy az adott napon történő elszámolást minden tranzakciónál a választott árfolyamon kell forintban elszámolni. Kivétel a forintért vásárolt deviza és valuta, mert ebben az esetben a nyilvántartásba vételt a ténylegesen fizetett forint alapján kell elvégezni.

A valutakészlet és a devizakészlet tekintetében a bekerülési érték átlagárfolyam módszer szerint kerül meghatározásra.

A külföldi pénzürtékre szóló eszközöket és kötelezettségeket érintő tranzakciók lezárult ügyeit a folyamatos könyvelésben az üzleti év során elszámoljuk, az árfolyam különbözetek a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai, illetve egyéb bevételei között.

Az átértékelést a 2024. 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%

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 java

<u>Bruttó érték</u>	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2024.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2024.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	71 698	10 160	0	81 858
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	71 698	10 160	0	81 858
<u>Értékcsökkenés</u>	Nyitó érték 2024.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2024.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	57 884	9 292	0	67 176
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	57 884	9 292	0	67 176
<u>Nettó érték</u>	Nyitó érték 2024.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2024.12.31.
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés akt.értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	13 814	10 160	9 292	14 682
Szellemi termékek	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	13 814	10 160	9 292	14 682

Tárgyi eszközök

<u>Bruttó érték</u>	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2024.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2024.12.31.
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	13 606	0	222	13 384
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés	0	0	0	0
200 e Ft alatti tárgyi eszközök	446	0	0	446
Összesen	14 052	0	222	13 830
<u>Értékcsökkenés</u>	Nyitó érték 2024.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2024.12.31.
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	13 606	0	222	13 384
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés	0	0	0	0
200 e Ft alatti tárgyi eszközök	446	0	0	446
Összesen	14 052	0	222	13 830
<u>Nettó érték</u>	Nyitó érték 2024.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2024.12.31.
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	222	222	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	0	222	222	0

1.2. Befektetett pénzügyi eszközök:

<u>Befektetett pénzügyi eszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2023.12.31	2024.12.31
Munkavállalónak nyújtott kölcsön	1 960	0
Egyéb tartósan adott kölcsön	1 960	0
Összesen	1 960	0

1.3. Követelések értékelése:

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban	
	2023.12.31	2024.12.31
Vevő követelések	54 349	10 990
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 297	0
Szolgáltatásokra adott előlegek	0	243
Hello Parks Alapokkal szembeni követelés	341	0
Iparüzési adó túlfizetés	1 926	0
Társasági adó túlfizetés	12 038	0
ÁFA követelés	0	156
Szállító túlfizetés	251	489
Különadó elszámolás alapokkal	31 668	38 616
Munkavállalónak nyújtott kölcsön következő évben esedékes törlesztése	760	0
Különféle egyéb követelés	0	6 775
Egyéb követelések	46 984	46 279
Összesen	103 630	57 269

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban			
	Követelések eredeti nyilvántartásba vételi értéke	2024-ben elszámolt értékvesztés	2024-ben visszaírt értékvesztés	Halmazottan elszámolt értékvesztés
Vevő követelések	10 990	0	0	0
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	0
Egyéb követelések	46 279	0	0	0
Összesen	57 269	0	0	0

1.4. Aktív időbeli elhatárolások:

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2023.12.31	2024.12.31
Alapkezelési díjak	141 435	276 300
Közvetített szolgáltatás	3 813	3 456
Kamatbevétel elhatárolása	154	262
Munkavállalónak nyújtott kölcsön utáni kamat elhatárolás	221	21
<i>Bevételek elhatárolása</i>	145 623	280 039
Egyéb igénybevett szolg szternó számla elhatárolása	1 869	0
Egyéb igénybevett szolgáltatás elhatárolása	246	88
Tagsági díj	75	13
Előfizetési díjak	1 847	2 437
Internet	115	0
Telefon	75	0
IT szolgáltatások	0	608
Tanácsadás	0	142
Biztosítási díjak	6 500	8 174
<i>Költségek elhatárolása</i>	10 727	11 462
Összesen	156 350	291 501

Az alapkezelési díjak elhatárolásának növekedését egyrészt az alapkezelési díjak felülvizsgálata következtében megemelkedett díjak, másrészt a 2024. decemberi időszakra vonatkozó alapkezelési díjak elhatárolása okozza.

2. Források:**2.1. Saját tőke**

<u>Saját tőke</u>	adatok eFt-ban			
	2024.01.01	Növekedések	Csökkenések	2024.12.31
Jegyzett tőke	100 000	0	0	100 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	228 592	16 853	0	245 445
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	16 853	369 071	16 853	369 071
Összesen	345 445	385 924	16 853	714 516

A társaság 2024. évi adózott eredménye átvezetésre került az eredménytartalékba.
Az eredménytartalékból 100 000 e Ft osztalék kerül előterjesztésre.

2.2. Kötelezettségek:

<u>Kötelezettségek</u>	adatok eFt-ban	
	2023.12.31	2024.12.31
<i>Szállítói kötelezettség</i>	11 584	6 460
Cordia Management Kft. költség áterhelés	3 226	0
FR Management Partnership C.V M.o Fióktelep költség áterhelés	670	0
HelloParks Management Kft. költség áterhelés	108	0
Futureal Shared Service Partnership C.V M.o Fióktelep költség áterhelés	7 455	0
HelloParks Partnership C.V M.o Fióktelep költség áterhelés	959	0
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>	12 418	0
Személyi jövedelemadó kötelezettség	6 105	7 025
Pénzügyi szervezetek különadója	31 766	38 837
Munkavállalókkal szembeni bér kötelezettség	10 548	11 754
Munkavállalókkal kapcsolatos természetbeni juttatások	301	272
Társadalombiztosítási járulék	7 130	8 428
Innovációs járulék fizetési kötelezettség	964	1 163
Szociális hozzájárulás kötelezettség	5 139	6 416
Helyi iparűzési adó	0	3 509
Társasági Adó	0	18 055
HP alapok házipénztár kifizetés miatti köt.	0	419
Kettős munkavállalók miatti köt.	0	13 998
MNB bírság	2 500	0
CG8 Alap megszűnése miatti köt.	0	217
Személyi jövedelemadó_103 kötelezettség	0	568
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettség</i>	64 453	110 661
Összesen	88 455	117 121

2.3. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2023.12.31	2024.12.31
Egyéb közvetített szolgáltatások bev.	0	433
<i>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</i>	0	433
Könyvvizsgálati díj	8 549	9 469
Mobiltelefon költség	0	222
Internet	0	290
Előfizetési díj	0	394
Ügyvédi, Közjegyzői díj	0	4 182
Áramdíj	1 433	1 742
Könyvelési díj	381	254
IT szolgáltatási díj	0	5 836
Nyomtatási díj	0	573
Nyomtató bérleti díja	0	19
Letétkezelési díj	319	400
Tanácsadás	305 100	65 959
MNB felügyeleti díj	664	0
Oktatás	63	257
Egyéb	36	620
Közvetített szolgáltatás	882	175
Futár költség	0	4
Bankköltség	69	0
Biztosítási díj	0	53
Bérleti díj	9 941	0
Reprezentációs ktg.	0	2 255
Üzemeltetési díj	6 522	0
<i>Költségek passzív időbeli elhatárolása</i>	333 959	92 704
Összesen	333 959	93 137

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

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban	
	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Közvetített szolgáltatások árbevétele	2 172	4 989
Alapkezelési díj bevétele	469 813	463 784
Alapkezelési díj export bevétele az Európai Unió területén	573 455	754 355
Összesen	1 045 440	1 223 128

<u>Alapkezelési díj export bevétele földrajzi bontásban</u>	adatok eFt-ban	
	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Luxemburg	573 455	754 355
Összesen	573 455	754 355

1.2. Egyéb bevételek:

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban	
	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Különadó bevételek alaptól	119 474	140 539
Értékesített tárgyi eszköz bevétele	100	55
Különféle egyéb bevételek	501	2 614
Összesen	120 075	143 208

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	
	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Egyéb anyagfelhasználás költsége	0	14
Előző évhez kapcsolódó áramdíj	-121	-166
Áram	2 300	1 741
<i>Anyagköltség</i>	2 179	1 589
Bérleti díjak	10 005	10 927
Karbantartási költségek	4 695	0
Hirdetési díj	316	0
MNB felügyeleti díj	966	300
Értékbecslési díj	381	0
Letétkezelési díj	3 903	2 808
Oktatás, továbbképzés	674	1 511
Internet költség	1 492	1 839
Autópálya díj	6	0
Taxi	301	343
Nyomtatási költség	150	729
IT szolgáltatások költsége	15 952	27 376
Utazási költségek	559	0
Futárszolgáltatás, szállítás, rakodás díja	142	399
Előző évhez kapcsolódó költségek	4 268	-2 890
Jogi szolgáltatás	20 396	23 191
Könyvvizsgálat	10 053	9 557
Számviteli szolgáltatás	7 722	5 944
Tanácsadás	597 925	370 932
Parkolás	3	0
Üzemeltetési díj	6 522	4 614
Mobil telefondíj költsége	1 121	1 354
Tagsági, előfizetési díjak	17 859	16 770
Egyéb igénybevett szolgáltatás	7 353	8 676
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke</i>	712 764	484 380
Illetékek	6	42
Egyéb hatósági díjak	78	27
Bankköltség	927	712
Biztosítási költség	23 148	15 277
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	24 159	16 058
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	2 172	4 989
Összesen	741 274	507 016

Tanácsadás keretén belül a Társaság a FINEXT FUNDS LUXEMBOURG SICAV-SIF - FINEXT Pure Alpha Absolute Return Fund of Funds Sub-Fund, FINEXT FUNDS LUXEMBOURG SICAV-SIF Finext Family Office and Endowment Fund és a Finext Funds Luxembourg SICAV-SIF FINEXT Real Estate Opportunities Budapest Sub-Fund 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	
	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Munkavállalók bérköltsége	225 041	259 138
<i>Bérköltség</i>	225 041	259 138
Betegszabadság táppénzei	247	240
Reprezentáció	803	2 658
Egyéb személyi jellegű kifizetések	372	257
Cafeteria juttatások	4 152	4 669
<i>Személyi jellegű egyéb kifizetések</i>	5 574	7 824
SZOCHO költség elszámolás	29 088	33 042
Reprezentáció utáni szja	155	597
Telefon utáni szja	41	34
Természetbeni juttatások utáni szja	545	575
<i>Bérjárulékok</i>	29 829	34 248
Összesen	260 444	301 210

1.5. Értécsökkenési leírás:

<u>Értécsökkenési leírás</u>	adatok eFt-ban	
	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Vagyoni értékű jogok terv szerinti értécsökkenése	7 393	9 292
Irodai eszközök terv szerinti értécsökkenése	244	0
Egyéb járművek terv szerinti értécsökkenése	136	0
Számítástechnikai eszközök terv szerinti értécsökkenése	0	0
Összesen	7 773	9 292

1.6. Egyéb ráfordítások:

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Bírság, késedelmi kamat, büntetés	314	12
Kaució kivezetése	40	0
Iparüzési adó	20 822	24 331
Gépjármű adó	33	0
Cégautó adó	12	0
Innovációs járulék	3 123	3 650
MNB bírság	2 500	0
Pénzügyi szervezetek különadója	119 591	140 542
Különféle egyéb ráfordítás	445	439
Kerekítés	12	4
Összesen	146 892	168 978

1.7. Pénzügyi műveletek bevételei:

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok eFt-ban	
	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség	0	3 599
Deviza, valuta átváltás realizált árfolyamnyeresége	15 270	7 960
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	15 270	11 559
Munkavállalóknak nyújtott kölcsön kamata	221	0
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek</i>	221	0
Bankkamat	28 834	20 262
<i>Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételei</i>	28 834	20 262
Összesen	44 325	31 821

1.8. Pénzügyi műveletek ráfordításai:

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Bankkamat	103	0
<i>Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	103	0
Deviza, valuta átváltás realizált árfolyamvesztése	31 316	5 038
Deviza, valuta átváltás nem realizált árfolyamvesztése	1 248	0
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	32 564	5 038
Összesen	32 667	5 038

1.9. Adózott eredmény:

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Összesen	16 853	369 071

2024-ben felülvizsgálatra kerültek az alapkezelési díjak, melynek következtében a bevételek növekedtek, az igénybe vett szolgáltatások összege csökkent, így jelentősen növekedett a tárgyévi eredmény.

A társasági adó alapját módosító tételek:

<u>Társasági adó alapját módosító tételek</u>	adatok eFt-ban	
	2023	2024
Adózás előtti eredmény	20 790	406 623
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenés	11 516	9 292
Adófelajánlás miatt az adófolyószámlán történt jóváírás következtében elszámolt bevétel	0	0
Adóellenőrzés, az Art., Air. Szerinti önellenőrzés során megállapított bevétel, aktivált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	930	3 530
Adomány	0	0
<i>Adózás előtti eredményt csökkentő tételek</i>	12 446	12 822
A számviteli törvény szerint figyelembe vett értékcsökkenés	11 713	9 292
Jogerős határozatban megállapított bírság, Art./TB jogkövetkezményből adódó kötelezettség ráfordításként elszámolt összege	2 500	10
Nem a vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások	21 184	13 931
Adóellenőrzés, az Air. és az Art. Szerinti önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg, illetve árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	0	211
<i>Adózás előtti eredményt növelő tételek</i>	35 397	23 444
Adóalap	43 741	417 245
Tárgyévi társasági adó	3 937	37 552

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban	
	2023	2024
Értékesítés nettó árbevétele	1 045 440	1 223 128
Egyéb bevétel	120 075	143 208
Pénzügyi bevétel	44 325	31 820
Elvárt jövedelem alapja	24 197	27 963
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 2023-ban 800 e Ft, 2024-ben 800 e Ft bruttó járandóságban részesültek.

Az Igazgatóság tagjai:

Karai Péter András

Földi Tibor

Nemes Rudolf

Balázs Attila Róbert

Győr-Klézl Erika

Pető Gábor

Az Igazgatósági tagok 2023-ban 800 e Ft, 2024-ben 800 e Ft bruttó járandóságban részesültek.

Az éves beszámolót a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt. igazgatósági tagjai jogosultak aláírni.

Az átlagos statisztikai létszám 2023-ban 14 fő, 2024-ben 15 fő.

2024. évben			
Alkalmazott típusa	Dolgozói létszám	Kifizetett bruttó munkabér eFt	Személyi jellegű kifizetések eFt
Szellemi	15	233 145	4 328

A Cordia Management Kft-vel 2 fő, a Futureal Shared Services Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepével 12fő, 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 9.600 EUR, a könyvvizsgálatért felelős természetes személy Biczó Péter, könyvvizsgálói igazolvány száma: 004957

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 2024. adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetésének 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 anyavállalattól.

VI. Az Alapkezelő főbb mutatói számai

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2023.12.31	2024.12.31
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	1,99%	33,24%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	0,87%	31,05%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	6,02%	56,91%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	4,88%	51,65%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	57,89%	2587,11%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2023.12.31	2024.12.31
Saját tőke részaránya	saját tőke / mérleg főösszeg	4,99%	77,26%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	4,57%	2,05%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	69,28%	206,84%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	345,45%	714,52%
Idegen forrás aránya	Kötelezettségek/ saját tőke	25,61%	16,39%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2023.12.31	2024.12.31
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	5,96	4,79
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú köt.	6,73	5,28
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhat.) / (rövid lejáratú köt. + passzív időbeli elhat.)	1,78	4,33

VII. Cash Flow kimutatás

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése		2023	2024
a	b	c	d
I. Működési cash flow, 1-13. sorok		-97 091	73 927
1a.	Adózás előtti eredmény ±	20 790	406 623
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-1 313	-3 490
	<i>Jogcím: devizás pénzeszközök átértékelése -</i>	-1 313	-3 490
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	19 477	403 133
2	Elszámolt amortizáció +	7 773	9 292
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 ±	-140 200	-5 124
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-2 470	33 790
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	176 457	-240 822
9	Vevőkövetelés változása ±	-53 244	43 359
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-18 105	3 002
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	87 158	-135 151
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-3 937	-37 552
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-170 000	0
II. Befektetési cash flow, 14-17. sorok		-601	-8 200
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-1 361	-10 160
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	1 960
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	760	0
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)		-97 692	65 727
27	Devizás pénzeszközök átértékelése +	1 313	3 490
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±		-96 379	69 217

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 vagyton vonatkozásában az Alapkezelő nem számít jelentős változásra a 2024. 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 2025-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 - értékelve a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt-re vonatkozó specifikus tényeket, kockázatokat, terveket és azok megvalósulására vonatkozó információkat - a vállalkozás folytatásának elvét alkalmazhatónak tartja a 2024. december 31-ével záródó üzleti évre vonatkozó éves beszámoló elkészítéséhez.

Budapest, 2025. május 15.

Pető Gábor
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatóság elnöke

Nemes Rudolf
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tag