

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.

Üzleti jelentés

2024. év

Budapest, 2025. május 15.

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.
Pető Gábor és Nemes Rudolf
Igazgatóság elnöke és Igazgatósági tag

A Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. bemutatása:

Neve:	FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (névváltozás előtt FUTUREAL Befektetési Alapkezelő Zrt)
Székhelye:	1082 Budapest, Futó u. 43.-45. VI. emelet
Bejegyzési száma:	Cg. 01-10-044934
Bejegyzés helye:	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság, Budapest
Bejegyzés időpontja:	2003. július 02.
Időtartama:	A Társaság határozatlan időre alakult.
Alaptőke:	100.000.000,- Ft azaz Egyszázmillió forint
Alapítás dátuma:	2003. április 29.
Tevékenységi kör:	67.12 Értékpapír ügynöki tevékenység, alapkezelés
Felügyeleti engedély száma:	100.060/2003
A Felügyeleti engedély kelte:	2003. november 07.
Üzleti év:	A naptári év: január 1.-től ugyanazon naptári év december 31.-ig tart.
Közzétételi helye:	Honlapon
Tulajdonosok:	FGX Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (2024. július 8. napjától 90 % tulajdoni hányad, szavazatok száma: 90) Dr. Erdős Ádám 4,5% Tul.h, szavazatok száma: 45 Dr. Unger Péter 4,5% Tul.h, szavazatok száma: 45 Fodor Miklós 1,0% Tul.h, szavazatok száma: 10
Könyvvizsgáló:	PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft 1055. Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78. Könyvvizsgáló: Biczó Péter (004957)
Alkalmazotti létszám:	Az Alapkezelő állományi létszáma 2024. év végén 15 fő volt.
Számlavezető pénzügyintézet neve:	CIB Bank Zrt.
Pénzforgalmi jelzőszáma:	10700206-27524103-51100005

A Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt Alapok:

A FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt (Névváltozás előtt Futureal Befektetési Alapkezelő Zrt) 2004. április 28-án - sikeres Felügyeleti engedélyeztetési eljárás után megkezdte működését, jelenleg az alábbi alapok állnak kezelésében:

Alap neve	Nyilvántartásba vétel dátuma	Nyilvántartásba vételi szám
FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap*	2004.06.24	1212-9
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 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	2016.09.27	1221-27-5
Futureal Prime Properties Six Ingatlanfejlesztő Részalap	2016.09.27	1221-27-6
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
Finest Opportunities Értékpapír Alap / Finext Partners One Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap	2021.12.02.	1121-104
Finext Partners Two Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap	2021.12.08	1121-102
FINEXT HELLOPARKS TWO ALAPOK ALAPJA / Finext Partners Three Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap	2021.12.07	1121-105
HelloParks Global 1 Ingatlanfejlesztő Alap	2023.08.14	1221-97-1
HelloParks Global 2 Ingatlanfejlesztő Részalap	2024.06.28	1221-97-2

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

2023-ban a Cordia Global 7 Ingatlanfejlesztő Részalap megszűnt.

2024-ben a Cordia Global 8 Ingatlanfejlesztő Részalap megszűnt.

*2014-ben az Alap Kezelési Szabályzata módosításra került azzal, hogy az Alap átalakult 2014. február 03. napjával zártkörű, nyíltvégű alappá. A Kezelési Szabályzat módosítását az MNB a H-KE-III-920/2013. számú határozatával jóváhagyta.

**2008. március 12. napján átalakulást követően a PSZÁF 2008. július 7. napján 1121-20 számú lajstromszámon vette nyilvántartásba. Alap zártkörűen működő, nyíltvégű alap.

*** Az Alapkezelő 2013. október 29-én portfólió kezelési szerződést kötött a luxemburgi **Finext Funds Luxemburg SICAV-SIF** Társasággal is, melynek portfólió kezelési szolgáltatást nyújtott 2014. év elejétől kezdődően. 2016. júliustól már alapkezelési szolgáltatást kezdett el nyújtani.

**** Finext Real Estate Opportunities One Alap a Finext Funds Luxemburg SICAV-SIF alap részapjaként jött létre hazai ingatlanfejlesztő alapok befektetési jegyeit vásárolta meg.

Az Alapkezelő a 2024. üzleti év során a megkezdett ingatlanfejlesztéseket folytatta és újabb fejlesztéseket is megkezdett a Cordia Global Ingatlanfejlesztő Esernyőalap tulajdonában lévő ingatlanokon. A fejlesztések során lakóingatlanok, 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. Csavargár

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, XIII. Marina City 1. ütem
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.
Cordia Global 30. Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, XIII. Marina City 2. ütem

Irodaingatlan fejlesztés:

Futureal Office Development 1. Ingatlanfejlesztő Zárt 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.
üzeme fejlesztése befejeződött.	
Futureal Prime Properties Three Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, XI. Budapest One Irodaház 2.
üzeme fejlesztése befejeződött.	
Futureal Prime Properties Four Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, VIII. C8 Irodaház fejlesztése
Fejlesztés alatt áll.	
Futureal Prime Properties Five Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, VII. Kertész u. 21-23. Telek
Beruházás nem várható, értékesítésre kerül	
Futureal Prime Properties Six Ingatlanfejlesztő Részalap	Budapest, VIII. C7 Irodaház
üzeme fejlesztése 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
 FINEXT FUNDS LUXEMBOURG SICAF SIV - Finext Family Office and Endowment Fund
 FINEXT Pure Alpha Absolute Return Fund of Sub-Fund
 FINEXT REAL ESTATE OPPORTUNITIES Budapest SUB- FUND

Üzleti információk a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt 2024-es 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 Zrt. látja el a hazai 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 Zrt. 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
FGX Holding Korlátolt Felelősségű Társaság	90,00 %	47,368 % (90/190)
Dr. Erdős Ádám	4,50 %	23,684 % (45/190)
Dr. Unger Péter	4,50 %	23,684 % (45/190)
Fodor Miklós	1,00 %	5,264 % (10/190)
Összesen	100,00 %	100,000 % (190/190)

A Társaság adózott eredménye a 2024-es évben **369.071 e Ft**. 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 2024. évi mérleg és eredménykimutatás szerint a Társaság:

• jegyzett tőkéje	100 000 eFt
• saját tőkéje	714 516 eFt
• az üzemi tevékenységének eredménye	379 840 eFt
• értékesítés nettó árbevétele	1 223 128 eFt
• anyagi jellegű ráfordításai	507 016 eFt
• személyi jellegű ráfordításai	301 210 eFt
• értékcsökkenési leírása	9 292 eFt
• egyéb ráfordítása	168 978 eFt
• pénzügyi műveletek eredménye	26 783 e Ft
• adózás előtti eredménye	406 623 eFt
• adófizetési kötelezettség	37 552 eFt
• adózott eredmény	369 071 eFt

A Társaság 2024-es évben kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végzett, a környezetet, környezetvédelmet érintő tevékenységet nem folytatott.