

FAEDRA ALAPKEZELŐ ZRT.

2024. évi éves beszámolója

2024.01.01. – 2024.12.31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A **Faedra Alapkezelő Zrt.** részvényesének

Vélemény

Elvégeztük a **Faedra Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”)** mellékelt 2024. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra **elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyezők** végösszege 170.836 E Ft, az adózott eredmény -14.558 E Ft (veszteség) –, és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a **Faedra Alapkezelő Zrt.** 2024. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 327/2009. (XII. 29.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében **fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége”** szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfélemlünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **Faedra Alapkezelő Zrt.** 2024. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a **Faedra Alapkezelő Zrt.** 2024. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **Faedra Alapkezelő Zrt.** 2024. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tártásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- **Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.**
- **A vezetés és az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat **jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.****

Budapest, Dátum: 2025. április 07.

**Szovics
Zsolt**



Digitally signed by
Szovics Zsolt

Date: 2025.04.07
17:11:49 +02'00'

Szovics Zsolt
A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviseletében
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
nyilvántartási szám: 002588
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005784

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus (1)

Eszközök (aktívák)		EZER HUF		
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	
1	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)	11 813	0	9 118
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	11 452	0	8 989
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	11 175		8 103
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok			
6	4. Szellemi termékek	277		886
7	5. Üzleti vagy cégérték			
8	6. Immateriális javakra adott előlegek			
9	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	361	0	129
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	361		129
14	4. Tenyészállatok			
15	5. Beruházások, felújítások			
16	6. Beruházásokra adott előleg			
17	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor)	0	0	0
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	5. Egyéb tartós részesedés			
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló vállalkozásban			
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Dátum: Időbélyegző szerint

Majorosi Nikolett

Digitálisan aláírta: Majorosi Nikolett

Dátum: 2025.04.07 14:58:28 +02'00'

a vállalkozás vezetője

(képviselője)

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus (2)

Eszközök (aktívák)		EZER HUF		
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
29	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	126 923	0	160 650
30	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	0	0	0
31	1. Anyagok			
32	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33	3. Növedék-, hizó- és egyéb állatok			
34	4. Késztermékek			
35	5. Áruk			
36	6. Készletekre adott előlegek			
37	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)	1 856	0	16 470
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	746		15 195
39	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	299		
40	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő vállalkozással szemben			
41	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42	5. Váltókövetelések			
43	6. Egyéb követelések	811		1 275
44	7. Követelések értékelési különbözete			
45	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0	0	0
47	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
49	2. Egyéb részesedés			
50	3. Saját részvénnyek, saját üzletrészek			
51	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sor)	125 067	0	144 180
54	1. Pénztár, csekkek			
55	2. Bankbetétek	125 067		144 180
56	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sor)	833	0	1 068
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	83		420
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	750		648
59	3. Halasztott ráfordítások			
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)	139 569	0	170 836

Faetra Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27780798-6630-114-01
Cégjegyzék száma: 01-10-141781
Beszámolási időszak: 2024. 01. 01. - 2024. 12.31

Fordulónap: 2024. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus (3)

Források (passzívák) EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	81 497	0	101 439
62	I. JEGYZETT TŐKE	123 404		123 404
63	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65	III. TŐKETARTALÉK			
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-35 003		-87 610
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	48 774		80 203
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-55 678		-14 558
72	E. Céltartalékok (73.-75. sor)	0	0	0
73	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75	3. Egyéb céltartalék			
76	F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor)	49 327	0	53 838
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	45 000	0	45 000
78	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	45 000		45 000
79	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő váll. szemben			
80	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
81	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

Dátum:, Időbélyegző szerint

Majorosi Nikolett Digitálisan aláírta: Majorosi Nikolett
Dátum: 2025.04.07 14:58:53 +02'00'
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Faetra Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27780798-6630-114-01
Cégjegyzék száma: 01-10-141781
Beszámolási időszak: 2024. 01. 01. - 2024. 12.31

Fordulónap: 2024. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus (4)

Források (passzívák)		EZER HUF		
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sor)	0	0	0
83	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84	2. Átváltoztatható kötvények			
85	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
86	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
87	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
90	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-kal szemben			
91	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	4 327	0	8 838
93	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
95	2. Rövid lejáratú hitelek			
96	3. Vevőtől kapott előlegek			
97	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 886		3 088
98	5. Váltótartozások			
99	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			381
100	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 441		5 369
103	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)	8 745	0	15 559
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	8 745		15 559
108	3. Halasztott bevételek			
109	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	139 569	0	170 836

Dátum:, Időbélyegző szerint

Majorosi Nikolett
Digitálisan aláírta: Majorosi Nikolett
Dátum: 2025.04.07 14:59:09 +02'00'
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Faetra Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27780798-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-141781

Beszámolási időszak: 2024. 01. 01. - 2024. 12.31

Fordulónap: 2024. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS

(össz költség eljárással)

(1)

EZER HUF				
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	6 801		68 136
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	6 801	0	68 136
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3±4)	0	0	0
7	III. EGYÉB BEVÉTELEK			2
8	Ebből: visszaírt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség			34
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	39 184		42 719
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	129		222
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	235		2 053
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	39 548	0	45 028
15	10. Bérköltség	25 692		32 096
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	92		113
17	12. Bérjárulékok			
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	25 784	0	32 209
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	3 380		3 643
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	132		1 849
21	Ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	-62 043	0	-14 591

Dátum: Időbélyegző szerint

Majorosi
Nikolett

Digitálisan aláírta:
Majorosi Nikolett
Dátum: 2025.04.07
14:57:37 +02'00'

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Faetra Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27780798-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-141781

Beszámolási időszak: 2024. 01. 01. - 2024. 12.31

Fordulónap: 2024. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

(2)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	15 364		7 247
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	51		428
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	15 415	0	7 675
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások			
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	6 486		4 358
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	6 486		4 358
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	167		323
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	6 653	0	4 681
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	8 762	0	2 994
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-53 281	0	-11 597
48	X. Adófizetési kötelezettség	2 397		2 961
49	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-55 678	0	-14 558

Dátum: Időbélyegző szerint

Majorosi

Nikolett

Digitálisan aláírta:
Majorosi Nikolett
Dátum: 2025.04.07
14:57:51 +02'00'

a vállalkozás vezetője

(képviselője)

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. A vállalkozás alapadatai

A vállalkozás neve: Faedra Alapkezelő Zrt.
Székhely: 1132 Budapest, Váci út 22-24. 5. em.
Cégj.szám: 01-10-141781
Adószám: 27780798-2-41
Stat.szám: 27780798-6630-114-01

Alapítás időpontja: 2022.02.16.
Cégjegyzékbe való bejegyzés dátuma: 2022.03.02.

Alakulás típusa: Jogelőd nélküli alakulás
Jegyzett tőke összege: 123 404 eFt
Tárgyévi mérlegfőösszeg: 170 836 eFt

Beszámoló időszaka: 2024.01.01. - 2024.12.31.

A vállalkozás részvénytársaságként működik.

Részvények összetétele:

Részvények	db	névérték Ft/db	Névérték összesen (eFt)
Törzsrészvény	123 404	1 000	123 404

Fő tevékenység: 6630'08 Alapkezelés

A Társaság 2022. augusztus 22-én kapta meg az alapkezelői tevékenység végzésére vonatkozó MNB engedélyt. Határozat száma: H-EN-III-355/2022.

2. Szervezeti adatok

A Társaság egyedüli részvényese: Faedra Group Ingatlanfejlesztési és Befektetési Kft.
1132 Budapest, Váci út 22-24. 5. em
Cg.: 01-09-345429

Felügyelőbizottság tagjai:

Major Csaba (1025 Budapest, Áfonya u. 9/A. fsz. 2.)
Barkóczi György Balázs (6223 Soltszentimre, Tanya 78.)
Sebestyén Géza (2089 Telki, Orgona u. 25.)

A Társaság működését egyszemélyes igazgatóságként a vezérigazgató irányítja.

A beszámoló aláírására kötelezett:
Majorosi Nikolett vezérigazgató (2100 Gödöllő, Damjanich János utca 36.)

Faedra Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező. A könyvvizsgálatot a Trusted Adviser Kft. (1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. em. 11.) végzi. A könyvvizsgálatért felelős személy: Szovics Zsolt (kamarai tagsági szám: 005784)

A könyvvizsgálói díj éves összege: 1 000 eFt+ÁFA

Könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy külső szolgáltató alkalmazottja, tagja:

Név: Bereczki Ágnes

Elérhetőség: 1222 Budapest, Mező utca 43/B III. 5.

Regisztrációs szám: 200752

Jelen kiegészítő melléklet az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 327/2009. kormányrendelet által meghatározott információkat, valamint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 16. §. (5) bekezdése alapján azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából jelentős.

3. Számviteli politika meghatározó elemei

A vállalkozás számviteli politikájának összeállításakor figyelembe vette a számviteli törvény alapelveit.

Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan mutassa a vállalkozás vagyoni és pénzügyi helyzetét, a működése eredményének megbízható és valós bemutatását.

Beszámoló formája: Éves

Mérleg típusa: 'A' változat

Eredménykimutatás típusa: Összköltség eljárással

Mérlegkészítés pénzneme: HUF

Mérleg fordulónapja: 2024.12.31.

Mérlegkészítés időpontja: 2025.02.28.

A könyvvezetés módja: kettős könyvvitel.

Az eredménykimutatás választott típusával összhangban a vállalkozás a felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván, 6-os 7-es számlaosztályt nem vezet.

Fontosabb számvitelpolitikai döntések:

A vállalkozás a számvitelről szóló törvény által biztosított döntési lehetőséggel élve az alapítással és a tevékenységi engedély megszerzésével kapcsolatban felmerült költségeket a felmerülésükkor nem számolta el költségként, hanem aktiválta, és immateriális javként mutatja ki. Az alapítás átszervezés aktivált értékét a vállalkozás 5 év alatt számolja el költségként, az immateriális javak amortizációja formájában.

Jelentős összegű hiba értelmezése:

Amennyiben az ellenőrzés, önellenőrzés az előző üzleti év(ek) éves beszámolójában elkövetett jelentős összegű hibá(ka)t állapított meg, akkor az előző év(ek)re vonatkozó - a mérlegkészítés napjáig megismert és nem vitatott, nem fellebbezett, illetve a jogerőssé vált megállapítások miatti - módosításokat a mérleg és az eredménykimutatás minden tételénél az előző év adatai mellett be kell mutatni, azok nem képezik részét az eredménykimutatás tárgyevi adatainak. Ez esetben a mérlegben is, az eredménykimutatásban is külön-külön

oszlopban szerepelnek az előző üzleti év adatai, a lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások, valamint a tárgyévi adatok.

A számviteli törvény által biztosított keretek között a vállalkozás jelentős összegűnek minősíti a hibát, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések, önellenőrzések 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.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások

Kivételes nagyságú bevétel - minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő bevétel, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes számvitel szerinti bevételének 50%-át.

Kivételes nagyságú költség, illetve ráfordítás - minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő költség, ráfordítás, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költsége és ráfordítása együttes értékének 50%-át.

Kivételes előfordulású bevétel - minden olyan bevétel, amely a vállalkozás üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmenetén kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású bevételnek kell tekinteni az összes bevétel 20%-át meghaladó összegű kapott támogatást.

Kivételes előfordulású költség, ráfordítás - minden olyan költség vagy ráfordítás, amely a vállalkozás üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmenetén kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású költségnek, ráfordításnak kell tekinteni a természeti károkkal kapcsolatos költségeket, ráfordításokat.

4. Értékelési eljárások bemutatása

Immateriális javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értéke: az immateriális javakat beszerzési áron, az amortizációval és az esetleges terven felüli értékcsökkenéssel csökkentve, a tárgyi eszközöket beszerzési áron, az értékcsökkenési leírással és az esetleges terven felüli értékcsökkenéssel csökkentve mutatja ki a vállalkozás.

Értékcsökkenés elszámolása:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése az eszköz bekerülési (bruttó) értéke alapján az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai elhasználódása erkölcsi avulása, és az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények figyelembevételével történik.

Az értékcsökkenés tervezésekor a vállalkozás az eszközök hasznos élettartamát figyelembe véve lineáris leírást alkalmaz.

Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 200 eFt alatti egyedi bekerülési értékkel bíró immateriális javak és tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása:

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megtervezésekor figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni.

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor is, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;
- a szellemi termék, a tárgyi eszköz értéke tartósan lecsökken, mert a szellemi termék, a tárgyi eszköz a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezetlen kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák, vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz.

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült, vagy hiányzik, az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszközöknél.

A vállalkozás az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos analitikus nyilvántartást vezet a főkönyvvvel való folyamatos egyeztetés mellett.

Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése:

Az MNB által közétett hivatalos devizaárfolyamon történik.

Piaci, illetve valós értéken történő értékelés:

A vállalkozás nem él a számviteli törvény 57. § (3) pontjában meghatározott piaci értéken történő értékelés, és az 59/A. § - 59/F. § -ban meghatározott valós értéken történő értékelés lehetőségével.

5. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet elemzése

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Forgóeszközök aránya:

(Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás) / mérlegfőösszeg:

Előző év: 91,549% *Tárgyév:* 94,66%-

Tőkeerősség:

Saját tőke / mérlegfőösszeg:

Előző év: 58,39% *Tárgyév:* 59,38%

Forgótőke - saját tőke aránya:

(Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás – rövid lejáratú kötelezettség) / saját tőke:

Előző év: 151,45% *Tárgyév:* 150,71%

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Likviditási mutató:

Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettség:

Előző év: 29,33 Tárgyév: 18,18

Likviditási (II) mutató:

(Forgóeszközök – készletek) / rövid lejáratú kötelezettség:

Előző év: 29,33 Tárgyév: 18,18

Likviditási (III) mutató:

(Forgóeszközök – készletek - követelések) / rövid lejáratú kötelezettség:

Előző év: 28,90 Tárgyév: 16,31

II. SPECIFIKUS RÉSZ

A) MÉRLEG SPECIFIKUS RÉSZ

1. ESZKÖZÖK

Immateriális javak bruttó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	15 536	0	0	0	15 536
Szellemi termékek	381	762	0	0	1143
Összesen	15 737	762	0	0	16 499

Immateriális javak értékesítés leírásának változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	4 181	3 072	0	0	7 253
Szellemi termékek	104	153	0	0	257
Összesen	4 285	3 225	0	0	7 510

Immateriális javak nettó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	11 175	0	3 072	0	8 103
Szellemi termékek	277	762	153	0	886
Összesen	11 452	762	3 225	0	8 989

Faetra Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Tárgyi eszközök bruttó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 331	186	0	0	1 517
Összesen	1 331	186	0	0	1 517

Tárgyi eszközök értékcsökkenés leírásának változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	970	418	0	0	1 388
Összesen	970	418	0	0	1 388

Tárgyi eszközök nettó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	361	186	418	0	129
Összesen	361	186	418	0	129

A vevői követelések értéke a mérlegfordulónapon 15 195 eFt, az előző év fordulónapján 746 eFt.

A kapcsolt vállalkozásokkal szemben a mérleg fordulónapján nem állt fenn követelés, az előző év fordulónapján fennálló követelés 299 eFt (vevői követelés jogcímen).

Egyéb követelések:

Megnevezés	2023.12.31. (eFt)	2024.12.31. (eFt)
Kezelt alapokkal szembeni követelés (2024. IV. negyedévi különadó)	708	1 275
Adott óvadék	103	0
Összesen	811	1 275

Eszközök értékvesztése

A vállalkozás a tárgyévben nem számolt el értékvesztést.

Pénzeszközök:

Megnevezés	2023.12.31. (eFt)	2024.12.31. (eFt)
Látra szóló bankszámla HUF	5 424	8 809
Lekötött betét HUF	118 063	122 357
Látra szóló bankszámla EUR	1 580	13 014
Összesen	125 067	144 180

Faedra Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

A forinttól eltérő devizanemű bankszámlák egyenlege az MNB által közzétett, a mérlegfordulónapján érvényes árfolyamon került kimutatásra.

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2023.12.31. (eFt)	2024.12.31. (eFt)
Lekötött betét után időarányosan járó kamat	83	420
Összesen	83	420

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2023.12.31. (eFt)	2024.12.31. (eFt)
Szoftver használati díjak	53	460
Aláíró tanúsítványok	34	138
LEI kód előfizetés	69	50
Iroda bérleti díj	450	0
Szerver bérlet és hosting	127	0
Domain és email címek	17	0
Összesen	750	648

2. FORRÁSOK

Saját tőke változása:

Megnevezés	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Kerekítés (eFt)	Záró (eFt)
Jegyzett tőke	123 404	0	0	0	0	123 404
Tőketartalék	0	0	0	0	0	0
Eredménytartalék	-35 003	0	0	-52 607	0	-87 610
Lekötött tartalék	48 774	34 500	0	-3 071	0	80 203
Adózott eredmény	-55 678	0	14 558	55 678	0	-14 558
Összesen	81 497	34 500	14 558	0	0	101 439

A társaság egyedüli részvényese 2022. február 16-án 5 000 eFt összegű jegyzett tőkével alapította a Társaságot, majd 2022. június 7-én 118 404 eFt összegű jegyzett tőke emelést hajtott végre. A Társaság alapítója a jegyzett tőke teljes összegét pénzbeli hozzájárulásként bocsátotta a Társaság rendelkezésére. A társaság tőkehelyzetének rendezése érdekében az egyedüli részvényes 2023. év folyamán 37 600 eFt, 2024. év folyamán 34 500 eFt összegű pótbefizetést teljesített a társaság javára, amely a lekötött tartalékban került elszámolásra. A lekötött tartalék a pótbefizetés összegén kívül az alapítás átszervezés aktivált értéke könyv szerinti értékének megfelelő összeget tartalmazza (8 103 eFt). A pótbefizetésen kívül a társaság saját tőkéje 2024. év folyamán a tárgyévi adózott eredmény (veszteség) összegével változott.

Hátrasorolt kötelezettség

A szavatoló tőkére vonatkozó előírásoknak való megfelelés érdekében a Társaság egyedüli részvényese 2022. év folyamán 45 000 eFt összegű hitelkeretet biztosított a Társaság részére. A keretszerződésben foglalt feltételek megfelelnek az alárendelt kölcsön feltételeinek, így a keretszerződés alapján igénybe vett összeget a Társaság hátrasorolt kötelezettségként mutatja ki. A keretösszegeből 2022. év folyamán 35 200 eFt összeg került lehívásra, 2023. évben további 9 800 eFt. A mérleg fordulónapján érvényben levő szerződés alapján a kölcsön és annak kamata a lehívástól számított 8 év elteltével egy összegben esedékes. A kamat mértéke a mindenkorin jegybanki alapkamat 2 százalékponttal növelt értéke.

A hátrasorolt kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben fennálló kötelezettség. A mérleg fordulónapján a kölcsön hátralevő futamideje több, mint öt év.

A szállítói kötelezettségek mérlegforduló napon fennálló értéke 3 088 eFt, a megelőző év mérlegforduló napján fennálló érték 2 886 eFt.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség:

Megnevezés	2023.12.31. (eFt)	2024.12.31. (eFt)
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	0	1 824
Befektetési alapokat terhelő különadó	103	1 275
Kisvállalati adó	599	736
Helyi iparüzési adó	81	612
Társadalombiztosítási járulék	368	504
Személyi jövedelemadó	289	399
ÁFA kötelezettség	0	16
Kifizetőt terhelő személyi jövedelemadó	1	3
Összesen	1 441	5 369

A mérlegfordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben 381 eFt rövid lejáratú kötelezettség állt fenn, szállítói tartozás jogcímen.

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2023.12.31. (eFt)	2024.12.31. (eFt)
Hátrasorolt kötelezettség kamata	7 755	12 114
Jutalom és a kapcsolódó adókötelezettség	0	2 233
Könyvelési és könyvvizsgálói díj	540	762
Tiszteletdíj és járuléka	450	450
Összesen	8 745	15 559

B) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

Az értékesítés nettó árbevétele a létesítő okiratban megjelölt tevékenység szerinti bontásban:

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	2023. év (eFt)	2024. év (eFt)
6630	Alapkezelés	6 566	66 083
6630	Továbbszámlázott szolgáltatások	235	2 053
Összesen		6 801	68 136

A vállalkozás a tárgyévben 2 eFt egyéb bevételt számolt el.

Igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	2023. év (eFt)	2024. év (eFt)
Tanácsadói díjak	8 669	9 542
Informatikai szolgáltatás	8 702	9 152
Szoftver követési díjak	7 416	8 721
Szoftver bérleti díjak	5 579	6 922
Iroda bérleti díj	4 699	3 137
Könyvelés, bérszámfejtés	1 861	2 000
Könyvvizsgálat	1 080	1 270
Jogi tanácsadói díj	117	919
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	575	569
Telefon és internet ktg.	486	487
Igénybe vett szolgáltatások összesen	39 184	42 719

Egyéb ráfordítások:

Megnevezés	2023. év (eFt)	2024. év (eFt)
Helyi iparüzési adó	131	581
Egyéb ráfordítások	1	1 268
Összesen	132	1 849

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2023. év (eFt)	2024. év (eFt)
Forgóeszközök között kimutatott pénzeszközök kamata	15 364	7 247
- ebből kapcsolattal vállalkozástól kapott kamat	0	0
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	51	367
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamnyeresége	0	61
Összesen	15 415	7 675

Faetra Alapkezelő Zrt. 2024. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Pénzügyi műveletek ráfordítása:

Megnevezés	2023. év (eFt)	2024. év (eFt)
Kölcsönök után fizetendő kamat	6 486	4 358
- ebből kapcsolott vállalkozásnak fizetett kamat	6 486	4 358
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztése	167	323
Összesen	6 653	4 681

A társaság választása alapján megalakulása óta a kisvállalati adó hatálya alá tartozik.

Kisvállalati adó számítása	2023. év (eFt)	2024. év (eFt)
KIVA alap meghatározása		
Tbj. szerinti járulékalapot képező személyi jellegű juttatások és a Szcho tv. szerinti egyes juttatások	23 970	28 347
Új beruházás miatti kifizetések (levonás az adóalapból)	-	762
KIVA alap	23 970	27 585
Fizetendő KIVA (10%)	2 397	2 759

Az eredménykimutatásban adófizetési kötelezettségként szereplő KIVA ráfordítás 2 961 eFt, amely összeg a tárgyévre bevallandó 2 759 eFt mellett a tárgyévre elhatárolt személyi jellegű ráfordítás után számított KIVA összegét (202 eFt) is tartalmazza. Az elhatárolt összeg a tárgyévet következő évben kerül bevallásra.

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai 2023. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Bérköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérbírálatok (eFt)
Szellemi	1,4	23 892	92	0
Tiszteletdíjak		1 800	0	0
Összesen	1,4	25 692	92	0

Munkavállalók bér és létszámadatai 2024. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Bérköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérbírálatok (eFt)
Szellemi	1,4	30 296	113	0
Tiszteletdíjak		1 800	0	0
Összesen	1,4	32 096	113	0

A felügyelő bizottság tagjai részére a tárgyévben és a tárgyévet megelőző évben is 1.800 eFt, tiszteletdíj került kifizetésre. A Társaság irányítását vezérigazgató látja el, a részére munkaviszony keretében juttatott díjazás összegét a szellemi foglalkozásúak bérköltsége sor tartalmazza. A Társaság sem a 2024. sem a 2023. évben a vezető tisztségviselő és a felügyelő bizottság tagjai részére előleget, kölcsönt nem folyósított, javukra garanciát vagy egyéb kötelezettséget nem vállalt.

A tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség vagy ráfordítás nem merült fel.

A társaság tevékenységéből veszélyes hulladék, környezetre káros anyag nem keletkezett. A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel a társaság nem rendelkezik.

A tárgyévi adózott eredmény az eredménytartalékba kerül.

Cash-Flow kimutatás (adatok eFt-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2023. év	Tárgyév 2024. év
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-42 527	-14 495
1a	Adózás előtti eredmény ±	-53 281	-11 597
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-1	-56
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) ±	-53 282	-11 653
2	Elszámolt amortizáció +	3 380	3 643
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6	Szállítói kötelezettség változása ±	342	202
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-1 204	3 573
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	6 772	6 814
9	Vevőkövetelés változása ±	-355	-14 449
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása ±	1 069	-165
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	3 050	-235
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-2 299	-2 225
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	-	-948
14	Befektetett eszközök beszerzése -		-948
15	Befektetett eszközök eladása +		
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése +		
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	47 400	34 600
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocs. bev. +		
21	Hitel és kölcsön felvétele +	9 800	
22	Véglegesen kapott pénzeszköz (pótbefizetés) +	37 600	34 600
23	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -		
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafiz. -		
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
26	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	4 873	19 057
27	Devizás pénzeszközök ártértékelése ±		56
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	4 873	19 113

IV. SAJÁTOS TEVÉKENYSÉGGEL KAPCSOLATOS KÖZZÉTÉTELEK

A társaság 2022. augusztus 22-én kapta meg tevékenységi engedélyét, a tényleges alapkezelési tevékenységet 2022. szeptember hónapban kezdte meg. 2023. év folyamán egy zártkörű ingatlan befektetési alapot, 2024. év végén öt zártkörű ingatlan befektetési alapot kezelt.

A társaság nem végez biztosított tevékenységet, ezért nem csatlakozott a Befektető Védelmi Alaphoz, határon átnyúló szolgáltatást sem 2023. sem 2024. évben nem nyújtott.

A társaság által kezelt befektetési alapok megnevezése, típusa, nettó eszközértéke a tárgyév utolsó forgalmazási napján az alábbi:

Megnevezés	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2023.12.31.	Nettó Eszközérték 2024.12.31.	Devizanem
Faetra I. Ingatlanalap	HU0000731005	Ingatlan	Zárt	5 185 759,09	5 317 083,38	EUR
Faetra II. Ingatlanfejlesztő Alap „A” sorozat	HU0000734769	Ingatlan	Zárt	-	2 973 735,71	EUR
Faetra II. Ingatlanfejlesztő Alap „B” sorozat	HU0000735618	Ingatlan	Zárt	-	14 000 000,00	EUR
Faetra III. Ingatlanfejlesztő Alap „A” sorozat	HU0000735881	Ingatlan	Zárt	-	761 449 975,00	HUF
Faetra III. Ingatlanfejlesztő Alap „B” sorozat	HU0000736350	Ingatlan	Zárt	-	282 500 000,00	HUF
REALIS 1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap „A” sorozat	HU0000736095	Ingatlan	Zárt	-	2 873 767 643,78	HUF
REALIS 1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap „B” sorozat	HU0000736103	Ingatlan	Zárt	-	1 357 903 227,22	HUF
REALIS 2 Ingatlan Befektetési Alap „B” sorozat	HU0000736566	Ingatlan	Zárt	-	1 294 292,45	EUR

A társaság 2025. február hónapban a REALIS 1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap és a REALIS 2 Ingatlan Befektetési Alap kezelését átadta a REALIS WAM Alapkezelő Zrt. részére.

A társaság az általa kezelt alap vonatkozásában a tőke megóvására, illetve hozamra vonatkozó ígéretet nem tett, tőke-, illetve hozamgaranciát nem vállalt.

Budapest, 2025. április 07.

Majorosi
Nikolett

cégszerű aláírás

Digitálisan aláírta: Majorosi
Nikolett
Dátum: 2025.04.07 12:00:40
+02'00'

FAEDRA ALAPKEZELŐ ZRT.

ÜZLETI JELENTÉS

a 2024. december 31. nappal végződő üzleti évről

I. A vállalkozás bemutatása

1.1 A vállalkozás alapadatai

A társaság cégneve:	Faedra Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A társaság rövidített neve:	Faedra Alapkezelő Zrt.
A társaság székhelye:	1132 Budapest, Váci u 22-24. 7. em.
A társaság alapítója és 100%-os tulajdonosa:	Faedra Group Kft.
A társaság megalakulásának időpontja:	2022.03.02
A társaság jegyzett tőkéje:	123 404 e Ft
A társaság képviselőjére jogosult személy:	Majorosi Nikolett vezérigazgató, Boronkay Bence ingatlanbefektetési igazgató
A társaság fő tevékenysége:	6630'08 Alapkezelés
A társaság könyvvizsgálója:	TRUSTED ADVISER Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy:	Szovics Zsolt, Nyilvántartási szám: 005784

A Társaság elérhetőségi adatai:

Telefon: +36301060127
 E-mail cím: info@faedraalapkezeslo.hu
 Postacím: 1132 Budapest, Váci u 22-24. 5. em.

1.2 A vállalkozás története

A Társaság cégnyilvántartásba vétele 2022.03.02-án történt, majd ezt követően a létesítő okirat több ízben módosításra került (FB tagok, könyvvizsgáló kijelölése, székhely módosítás. Az Alapkezelő a tevékenységi engedélyét a Magyar Nemzeti Bank a H-EN-III-355/2022. számú határozatában 2022.08.22-én szerezte meg. A tényleges tevékenységét a Felügyelet felé történő bejelentéssel és az első alap kezelési szabályzatának elfogadásával 2022.08.23-án kezdte meg. A Felügyelet az első Társaság által kezelt zártkörű, zártvégű ingatlan alapot 2022.09.20-án nyilvántartásba vette. A Társaság a Kbtv 1.§ a) pontja alapján nem felügyelt intézményként működik, illetve a Kbtv. 2.§ 2) alapján limit alatti alapkezelő.

A Társaság 2023.11.30-án H-EN-III-604/2023. számú határozatban engedélyt szerzett értékpapíralapok kezelésére.

I. Gazdálkodási jellemzők

Az eredmény alakulását az alábbi táblázat mutatja be.

	2023	2024
	eFt	eFt
Összes bevétel	22 216	75 813
Értékesítés nettó árbevétele	6 801	68 136
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0
Egyéb bevételek	0	2
Pénzügyi műveletek bevételei	15 415	7 675
Összes költség és ráfordítás		
Anyagköltség	0	34
Igénybe vett szolgáltatások értéke	39 184	42 719
Egyéb szolgáltatások értéke	129	222
Eladott áruk beszerzési értéke		
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	235	2 053
Anyagjellegű ráfordítások	39 548	45 028
Béreköltség	25 692	32 096
Személyi jellegű egyéb kifizetések	92	113
Bérráulékok	0	0
Személyi jellegű ráfordítások	25 784	32 209
Értékcsökkenési leírás	3 380	3 643
Egyéb ráfordítások	132	1 849
Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 653	4 681
Adózás előtti eredmény	-53 281	-11 597
Adófizetési kötelezettség	2 397	2 961
Adózott eredmény	-55 678	-14 558

Bevételek

A bevétel a kezelt alapok alapkezelési díjából származott.

Költségek

Az összes költség és ráfordítás nagyságrendileg 61%-át az anyagjellegű ráfordítások tették ki, melyek jelentős része az Alapkezelő működése érdekében felmerült költség (portfólió nyilvántartó rendszer bérleti díj és rendszertámogatás szerverek bérleti díja, irodabérleti díj). A Társaságot terhelő költségek között elsősorban jogi-, informatikai-, adminisztrációs- és könyvelési, könyvvizsgálati költségek merültek fel. A személyi jellegű költségek a teljes költség 39%-át tették ki.

A társasági üzleti éve veszteséggel zárult, de a kezelt állományok növekedése miatt közel van a nullszaldó elérése.

II. Vagyoni helyzet

Az eszközállomány a forgóeszközök miatt növekedett, összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2023		2024	
	eFt	%	eFt	%
Befektetett eszközök	11 813	8,5%	9 118	5,3%
Forgóeszközök	126 923	90,9%	160 650	94,0%
Aktív időbeli elhatárolás	833	0,6%	1 068	0,6%
Összesen:	139 569	100,0%	170 836	100,0%

A befektetett eszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2023		2024	
	eFt	%	Ft	%
Immateriális javak	11 452	97%	8 989	99%
Tárgyi eszközök	361	3%	129	1%
Befektetett pénzügyi eszk.	-	0%	-	0%
Összesen:	11 813	100%	9 118	100%

A forgóeszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2023		2024	
	eFt	%	eFt	%
Vevőkövetelések	1 045	1%	15 195	9%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-	0%	-	0%
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	0%	-	0%
Egyéb követelések	811	1%	1 275	1%
Pénzeszközök	125 067	99%	144 180	90%
Összesen:	126 923	100%	160 650	100%

A források összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2023		2024	
	eFt	%	eFt	%
Saját tőke	81 497	58%	101 439	59%
Céltartalék	-	0%	-	0%
Kötelezettségek	49 327	35%	53 838	32%
Passzív időbeli elhatárolások	8 745	6%	15 559	9%
Összesen:	139 569	100%	170 836	100%

A saját tőke elemei az alábbi összegeket teszik ki:

Megnevezés	2023		2024	
	eFt	%	eFt	%
Jegyzett tőke	123 404	151%	123 404	121%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-	0%	-	0%
Tőketartalék	-	0%	-	0%
Eredménytartalék	- 35 003	-43%	- 87 610	-86%
Lekötött tartalék	48 774	60%	80 203	78%
Adózott eredmény	- 55 678	-68%	- 14 558	-14%
Összesen:	81 498	100%	101 439	100%

A kötelezettségek az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2023		2024	
	eFt	%	eFt	%
Hátrasorolt kötelezettségek	45 000	91%	45 000	83%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0%	-	0%
Rövid lejáratú kölcsönök	-	0%	-	0%
Szállítók	2 886	6%	3 088	6%
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	0%	381	1%
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	0%	-	0%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 441	3%	5 369	10%
Összesen:	49 327	100%	53 838	100%

A kötelezettségeken belül az anyavállalatától kapott hátrasorolt alárendelt kölcsön a legjelentősebb tétel, amely a szavatoló tőke megfelelés érdekében került folyósításra.

A passzív időbeli elhatárolások az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2023		2024	
	eFt	%	eFt	%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	0%	-	0%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	8 745	100%	15 559	100%
Halasztott bevételek	-	0%		
Összesen:	8 745	100%	15 559	100%

III. Kutatás, fejlesztés

A Társaság saját kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végez.

IV. A mérleg fordulónapja után bekövetkező lényeges események

Az Alapkezelő működésében nem történt lényeges esemény a mérlegfordulónap után.

V. Foglalkoztatáspolitikai

A Társaság fordulónapon négy foglalkoztatottal bírt, ebből egy teljes munkaidős és három részmunkaidős munkavállalót foglalkoztatott határozatlan időtartamú munkaszerződés alapján és ezt a gyakorlatot kívánja folytatni. Költséghatékonysági szempontok miatt négy pozíció (a belső ellenőr, kockázatkezelő, a compliance officer és információ biztonsági felelős) kiszervezési vagy megbízási szerződés keretében kerül foglalkoztatásra.

A Társaság Működési Szabályzatában meghatározott javadalmazási irányelvek biztosítják, hogy a Társaság munkavállalói versenyképes és ésszerű mértékű jövedelmet kapjanak, amely a munkakör relatív és piaci értékének és a gyakorlatoknak megfelelően kerül meghatározásra és nem ösztönöz indokolatlan kockázatvállalásra, vagy a fenntarthatósági érdekek figyelmen kívül hagyására. A kontroll funkciót ellátó alkalmazottak javadalmazása független az általuk felügyelt egységek teljesítményétől. A Társaság által kezelt befektetési alapok a Társaság alkalmazottainak semmilyen formában nem fizetnek sem rögzített, sem változó javadalmazást.

VI. Pénzügyi helyzet

A Társaság pénzügyi helyzetét és likviditását az alábbi pénzügyi mutatók szemléltetik:

		2023	2024	Változás
Likviditási ráta	Forgóeszközök	29,33	18,18	-11,16
	Rövid lejáratú kötelezettségek			
Készpénzlikviditás	Pénzeszközök + Értékpapírok	28,90	16,31	-12,59
	Rövid lejáratú kötelezettségek			
Az eladósodottság foka	Kötelezettségek	0,35	0,32	-0,04
	Eszközök összesen			

A Társaság likviditása és pénzügyi fizető képessége erősnek tekinthető, a mérlegfőösszegegen belül a likvid eszközök dominálnak (bankbetét) tekintve, hogy az induló tőke pénzeszközként volt a Társaság rendelkezésére bocsátva.

Az eladósodottság a fordulónapon nagyon alacsony értéket mutat.

VII. A vagyoni helyzet és tőkeszerkezet alakulása

A Társaság vagyoni helyzetét és tőkeszerkezetét az alábbi pénzügyi mutatók szemléltetik:

		2023	2024	Változás
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke	1,65	1,88	0,23
	Kötelezettségek			
Saját tőke-jegyzett tőke arány	Saját tőke	0,66	0,82	0,16
	Jegyzett tőke			
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke	6,89	11,13	4,24
	Befektetett eszközök			
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök	0,09	0,06	-0,03
	Forgóeszközök			
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök	0,08	0,05	-0,03
	Teljes eszközállomány			

A fenti mutatók stabil mérleg és tőkeszerkezetet jeleznek (az eszköz oldali likvid eszközök és forrás oldali saját tőke magas arányának a kombinációjának köszönhetően).

VIII. Környezetvédelem

Maga az alapkezelési tevékenység jellegéből adódóan a gazdálkodó környezetvédelmi hatása nem jelentős, környezetkárosítás nem valószínűsíthető. A gazdálkodó engedélyhez kötődő veszélyes anyagokat nem alkalmaz, a meglévő környezetre esetleg ártalmasnak minősíthető anyagokat az előírásoknak megfelelően kezeli. Amennyiben lehetséges a felhasznált nyomtatópapír, valamint a műanyag csomagolások mennyiségét minimalizáljuk, az irodatechnikával összefüggésben keletkező elektronikai hulladékot az elektronikai hulladék gyűjtőkbe szállítjuk. A tervezett ingatlanokat jó minőségű szigeteléssel, energiatakarékos használatot lehetővé tévő módon tervezi megépíteni.

IX. Kockázatkezelés

A Társaság kockázatkezelési funkcióit a kockázatkezelő látja el. A Társaság kockázatkezelési politikáját a vezérigazgató fogadja el.

A Társaság 2024-es működése során is prudens likviditáskezelési tevékenységet végzett, a Társaság Kockázatkezelési politikáját az év során felülvizsgálta.

Az Alapkezelő további befektetési lehetőségeket is vizsgál, amelyekhez új alap(ok) indítása is szükségessé válhat.

A Társaság a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálására törekszik. Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél elsődleges szempont a prudens működés és gazdálkodás biztonsága.

A Társaság működési kockázatai közül a tőkemegfelelés a jelentős, a veszteséges működés miatt a veszteséget a Társaságnak folyamatosan monitoroznia kell és szükség esetén kellő tőkét pótolni. A javuló működési eredményesség miatt pótbefizetésre 2024. második félévében már nem volt szükség. A Társaság szavatoló tőke követelménye EUR-ban van meghatározva, még az eszközei forintban vannak így az EUR/HUF árfolyam ingadozása miatt is kiemelt figyelem szükséges a tőkemegfelelés érdekében.

X. Jövőkép

A Társaság 2025. év során további zártkörű, zártvégű értékpapír alap indításán és külső forrás bevonásán dolgozik.

Budapest, 2025.04.07

**Majorosi
Nikolett**

Digitálisan aláírta:
Majorosi Nikolett
Dátum: 2025.04.07
12:02:26 +02'00'

Majorosi Nikolett
vezérigazgató