

FAEDRA ALAPKEZELŐ ZRT.

2025. évi éves beszámolója

2025.01.01-2025.12.31

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Faedra Alapkezelő Zrt. részvényesének

Vélemény

Elvégeztük a Faedra Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) mellékelt 2025. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.382.221 E Ft, az adózott eredmény 38.078 E Ft nyereség –, 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. 2025. 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 Könyvvizsgálói 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 megfelelünk 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. 2025. 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. 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Faedra Alapkezelő Zrt. 2025. 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 közzétegye 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 eredő, 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 hívunk 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: időbélyegző szerint

Szovics
Zsolt

Digitally signed by
Szovics Zsolt
Date: 2026.05.12
16:45:04 +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)	9 118	0	6 314
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	8 989	0	5 689
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	8 103		5 032
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok			
6	4. Szellemi termékek	886		657
7	5. Üzleti vagy cégérték			
8	6. Immateriális javakra adott előlegek			
9	7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	129	0	625
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	129		625
14	4. Tenyészállatok			
15	5. Beruházások, felújítások			
16	6. Beruházásokra adott előleg			
17	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
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 értékhelyesbítése			
28	10.Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS	0	0	0

Budapest, dátum időbélyegző szerint

Majorosi Nikolett
Digitálisan aláírta:
Majorosi Nikolett
Dátum: 2026.05.12
15:19:27 +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
30	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	160 650	0	2 374 731
31	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	0	0	0
32	1. Anyagok			
33	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
34	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
35	4. Késztermékek			
36	5. Áruk			
37	6. Készletekre adott előlegek			
38	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)	16 470	0	20 522
39	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	15 195		18 883
40	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
41	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő vállalkozással szemben			
42	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
43	5. Váltókövetelések			
44	6. Egyéb követelések	1 275		1 639
45	7. Követelések értékelési különbözete			
46	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
47	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0	0	0
48	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
49	2. Jelentős tulajdoni részesedéd			
50	2. Egyéb részesedés			
51	3. Saját részvények, saját üzletrészek			
52	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
53	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
54	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sor)	144 180	0	2 354 209
55	1. Pénztár, csekkek			
56	2. Bankbetétek	144 180		2 354 209
57	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sor)	1 068	0	1 176
58	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	420		403
59	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	648		773
60	3. Halasztott ráfordítások			
61	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)	170 836	0	2 382 221

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
62	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	101 439	0	139 517
63	I. JEGYZETT TŐKE	123 404		123 404
64	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
65	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
66	III. TŐKETARTALÉK			
67	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-87 610		-99 097
68	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	80 203		77 132
69	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
70	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
71	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
72	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-14 558		38 078
73	E. Céltartalékok (73.-75. sor)	0	0	0
74	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
75	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
76	3. Egyéb céltartalék			
77	F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor)	53 838	0	2 218 029
78	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	45 000	0	45 000
79	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	45 000		45 000
80	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban, lévő váll. szemben			
81	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
82	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

Budapest,, dátum időbélyegző szerint

Majorosi
Nikolett
Digitálisan aláírta:
Majorosi Nikolett
Dátum: 2026.05.12
15:19:53 +02'00'
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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
83	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sor)	0	0	0
84	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
85	2. Átváltoztatható kötvények			
86	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
87	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
88	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
89	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
90	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
91	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-kal szemben			
92	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
93	10. Halasztott adókötelezettség			
94	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	8 838	0	2 173 029
95	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
96	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
97	2. Rövid lejáratú hitelek			
98	3. Vevőtől kapott előlegek			
99	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	3 088		4 704
100	5. Váltótartozások			
101	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	381		381
102	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
103	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
104	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5 369		2 167 944
105	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
106	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
107	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)	15 559	0	24 675
108	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
109	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	15 559		24 675
110	3. Halasztott bevételek			
111	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	170 836	0	2 382 221

Budapest,, dátum időbélyegző szerint

Majorosi
Nikolett

Digitálisan aláírta:
Majorosi Nikolett
Dátum: 2026.05.12
15:20:06 +02'00'

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Faetra Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27780798-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-141781

Beszámolási időszak: 2025. 01. 01. - 2025. 12.31

Fordulónap: 2025. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS (1)
(összköltség eljárással)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	68 136		157 608
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	68 136	0	157 608
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		1
8	Ebből: visszaírt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség	34		34
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	42 719		55 225
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	222		379
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 053		541
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	45 028	0	56 179
15	10. Bérköltség	32 096		52 941
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	113		440
17	12. Bérjárulékok			20
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	32 209	0	53 401
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	3 643		3 854
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 849		1 397
21	Ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	-14 591	0	42 778

Budapest, dátum időbélyegző szerint

Majorosi Nikolett Digitálisan aláírta:
Majorosi Nikolett
Dátum: 2026.05.12
15:20:20 +02'00'

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Faetra Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27780798-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-141781

Beszámolási időszak: 2025. 01. 01. - 2025. 12.31

Fordulónap: 2025. 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	7 247		7 234
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	428		270
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	7 675	0	7 504
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
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	4 358		3 815
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	4 358		3 815
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	323		3 321
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	4 681	0	7 136
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	2 994	0	368
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-11 597	0	43 146
48	X. Adófizetési kötelezettség	2 961		5 068
49	X/1. Halasztott adókülönbözet (±)			
50	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-14 558	0	38 078

Budapest, dátum időbélyegző szerint

Majorosi
Nikolett

Digitálisan aláírta:
Majorosi Nikolett
Dátum: 2026.05.12
15:20:33 +02'00'

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. A vállalkozás alapadatai

A vállalkozás neve: Faetra Alapkezelő Zrt.
Székhely: 1132 Budapest, Váci út 22-24. 5. em.
Céj.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: 2 382 221 eFt

Beszámoló időszaka: 2025.01.01. - 2025.12.31.

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: Faetra 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 (2621 Verőce, Borbélyhegy 5997.)

Faedra Alapkezelő Zrt. 2025. 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

Cím: 2049 Diósd, Homokos utca 81.

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: 2025.12.31.

Mérlegkészítés időpontja: 2026.02.28.

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 tárgyévi 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 eszköznél.

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

Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése:

Az MNB által közzétett 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: 94,66% *Tárgyév:* 99,73%

Tőkeerősség:

Saját tőke / mérlegfőösszeg:

Előző év: 59,38% *Tárgyév:* 5,86%

Forgótőke - saját tőke aránya:

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

Előző év: 150,71% *Tárgyév:* 145,41%

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Likviditási mutató:

Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettség:

Előző év: 18,18 Tárgyév: 1,09

Likviditási (II) mutató:

(Forgóeszközök – készletek) / rövid lejáratú kötelezettség:

Előző év: 18,18 Tárgyév: 1,09

Likviditási (III) mutató:

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

Előző év: 16,31 Tárgyév: 1,08

A likviditási mutató tárgyévi csökkenésének technikai oka van. A Faetra IV. Ingatlanfejlesztő Részalapot a Felügyelet 2025. december 19-én vette nyilvántartásba, azonban az Alap befektetői által jegyzett 2.160.000 eFt összegű induló tőke a mérleg fordulónapján még az Alapkezelő nevére megnyitott jegyzési számlán szerepelt, ezért az Alapkezelő azt a saját pénzeszközei között és a Faetra IV. Ingatlanfejlesztő Részalappal szembeni kötelezettségként mutatta ki. A rövid lejáratú kötelezettségek fenti okból történő jelentős mértékű növekedése okozta a likviditási mutató átmeneti csökkenését.

Jövedelmi helyzet mutatószámai:

Tőkearányos jövedelem:

Adózott eredmény / saját tőke:

Előző év: -14,35% Tárgyév: 27,29%

Árbevétel arányos jövedelem:

Adózott eredmény / értékesítés nettó árbevétele:

Előző év: -21,37% Tárgyév: 24,16%

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	1 143	0	0	0	1 143
Összesen	16 499	0	0	0	16 499

Faedra Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Immateriális javak értékcsökkenés leírásának változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	7 253	3 071	0	0	10 324
Szellemi termékek	257	229	0	0	486
Összesen	7 510	3 300	0	0	10 810

Immateriális javak nettó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	8 103	0	3 071	0	5 032
Szellemi termékek	886	0	229	0	657
Összesen	8 989	0	3 300	0	5 689

Tárgyi eszközök bruttó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 517	1 050	0	0	2 567
Összesen	1 517	1 050	0	0	2 567

Tárgyi eszközök értékcsökkenés leírásának változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 388	554	0	0	1 942
Összesen	1 388	554	0	0	1 942

Tárgyi eszközök nettó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	129	1 050	554	0	625
Összesen	129	1 050	554	0	625

A vevői követelések értéke a mérlegfordulónapon 18 883 eFt, az előző év fordulónapján 15 195 eFt.

A kapcsolt vállalkozásokkal szemben követelés sem a tárgyév, sem az azt megelőző év mérleg fordulónapján nem állt fenn.

Faetra Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Egyéb követelések:

Megnevezés	2024.12.31. (eFt)	2025.12.31. (eFt)
Kezelt alapokkal szembeni követelés (IV. negyedévi különadó)	1 275	1 639
Összesen	1 275	1 639

A vállalkozás követelési a tárgyévet követő évben teljes mértékben befolytak, ezért értékvesztés képzése nem merült fel.

Pénzeszközök:

Megnevezés	2024.12.31. (eFt)	2025.12.31. (eFt)
Látra szóló bankszámla HUF	8 809	6 539
Látra szóló bankszámla EUR	13 014	19 526
Lekötött betét HUF	122 357	129 403
Lekötött betét EUR	0	38 741
Faetra IV. Ingatlanfejlesztő R.alap jegyzési számla (HUF)	0	2 160 000
Összesen	144 180	2 354 209

A mérleg fordulónapján a vállalkozás a jegyzési számla egyenlegével azonos összegű kötelezettséget mutatott ki a Faetra IV. Ingatlanfejlesztő Részalappal szemben. Az Alap pénzforgalmi számlája 2026. januárban került megnyitásra, ekkor került átutalásra a jegyzett összeg az Alap számlájára

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	2024.12.31. (eFt)	2025.12.31. (eFt)
Lekötött betét után időarányosan járó kamat	420	403
Összesen	420	403

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2024.12.31. (eFt)	2025.12.31. (eFt)
Szoftver használati díjak	460	611
Aláíró tanúsítványok	138	129
LEI kód előfizetés	50	30
Domain és email címek	0	3
Összesen	648	773

2. FORRÁSOK

Saját tőke változása:

Megnevezés	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Jegyzett tőke	123 404	0	0	0	123 404
Tőketartalék	0	0	0	0	0
Eredménytartalék	-87 610	0	0	-11 487	-99 097
Lekötött tartalék	80 203	0	0	-3 071	77 132
Adózott eredmény	-14 558	38 078	0	14 558	38 078
Összesen	101 439	38 078	0	0	139 517

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. és 2024. évek folyamán összesen 72.100 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 (5 032 eFt). A saját tőkéje 2025. év folyamán a tárgyévi adózott eredmény összegével nőtt.

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 4 704 eFt, a megelőző év mérlegforduló napján fennálló érték 3 088 eFt.

Faetra Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség:

Megnevezés	2024.12.31. (eFt)	2025.12.31. (eFt)
Faetra IV. Ingatlanfejl. Részalappal szembeni kötelezettség	0	2 160 000
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	1 824	3 165
Befektetési alapokat terhelő különadó	1 275	1 629
Kisvállalati adó	736	1 139
Társadalombiztosítási járulék	504	873
Személyi jövedelemadó	399	692
Helyi iparűzési adó	612	429
ÁFA kötelezettség	16	14
Kifizetőt terhelő személyi jövedelemadó	3	3
Összesen	5 369	2 167 944

Mind a tárgyév, mind a tárgyévet megelőző év mérleg fordulónapján kapcsolt vállalkozásokkal szemben 381 eFt rövid lejáratú kötelezettség állt fenn, szállítói tartozás jogcímen.

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2024.12.31. (eFt)	2025.12.31. (eFt)
Hátrасorolt kötelezettség kamata	12 114	15 928
Jutalom és a kapcsolódó adókötelezettség	2 233	7 489
Könyvelési és könyvvizsgálói díj	762	762
Tiszteletdíj és járuléka	450	495
Egyes juttatásokat terhelő adó	0	1
Összesen	15 559	24 675

B) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

Az értékesítés nettó árbevétele:

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	2024. év (eFt)	2025. év (eFt)
6630	Alapkezelés	66 083	157 067
6630	Továbbszámlázott szolgáltatások	2 053	541
Összesen		68 136	157 608

Igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	2024. év (eFt)	2025. év (eFt)
Szoftver bérleti díjak	6 922	14 220
Informatikai szolgáltatás	9 152	12 500
Tanácsadói díjak	9 542	11 635
Szoftver követési díjak	8 721	9 054
Marketing költség	0	2 000
Könyvelés, bérszámfejtés	2 000	1 962
Iroda bérleti díj	3 137	1 524
Könyvvizsgálat	1 270	1 270
Telefon és internet ktg.	487	521
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	569	440
Jogi tanácsadói díj	919	99
Igénybe vett szolgáltatások összesen	42 719	55 225

Egyéb ráfordítások:

Megnevezés	2024. év (eFt)	2025. év (eFt)
Helyi iparűzési adó	581	1 091
Felügyeleti alapidj	0	300
Egyéb ráfordítások	1 268	6
Összesen	1 849	1 397

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2024. év (eFt)	2025. év (eFt)
Forgóeszközök között kimutatott pénzeszközök kamata	7 247	7 234
- ebből kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	0	0
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	367	270
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamnyeresége	61	0
Összesen	7 675	7 504

Pénzügyi műveletek ráfordítása:

Megnevezés	2024. év (eFt)	2025. év (eFt)
Kölcsönök után fizetendő kamat	4 358	3 815
- ebből kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	4 358	3 815
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	323	1 872
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamvesztesége	0	1 449
Összesen	4 681	7 136

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

Kisvállalati adó számítása	2024. év (eFt)	2025. év (eFt)
KIVA alap meghatározása		
Tbj. szerinti járulékalapot képező személyi jellegű juttatások és a Szoccho tv. szerinti egyes juttatások	28 347	46 638
Kedvezményezett foglalkoztatottak utáni kedvezmény	0	-291
Új beruházás miatti kifizetések (levonás az adóalapból)	-762	-897
KIVA alap	27 585	45 450
Fizetendő KIVA (10%)	2 759	4 545
Előző üzleti évben elszámolt, tárgyévben bevallott KIVA	0	-202
Tárgyévet terhelő, következő évben bevallásra kerülő KIVA	202	725
Eredménykimutatásban szereplő KIVA	2 961	5 068

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai 2024. évben:

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

Munkavállalók bér és létszámadatai 2025. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérf járulékok (eFt)
Szellemi	3	51 141	440	20
Tiszteletdíjak		1 800	0	0
Összesen	3	52 941	440	20

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 béreköltsége sor tartalmazza. A Társaság sem a 2025. sem a 2024. 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 2024. év	Tárgyév 2025. év
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)		
		-14 495	2 212 528
1a	Adózás előtti eredmény ±	-11 597	43 146
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-56	1 449
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) ±	-11 653	44 595
2	Elszámolt amortizáció +	3 643	3 854
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6	Szállítói kötelezettség változása ±	202	1 616
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	3 573	2 161 649
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	6 814	9 116
9	Vevőkövetelés változása ±	-14 449	-3 688
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása ±	-165	-364
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-235	-108
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-2 225	-4 142
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)		
		-948	-1 050
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-948	-1 050
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)		
		34 600	
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocs. bev. +		
21	Hitel és kölcsön felvétele +		
22	Véglegesen kapott pénzeszköz (pótbefizetés) +	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) ±	19 057	2 211 478
27	Devizás pénzeszközök ártértékelése ±	56	-1 449
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	19 113	2 210 029

IV. SAJÁTOS TEVÉKENYSÉGGEL KAPCSOLATOS KÖZZÉTÉTELEK

A társaság 2022. augusztus 22-én kapta meg tevékenységi engedélyét, a tényleges alapkezelési tevékenységet 2022. szeptember hónapban kezdte meg, 2024. év végén öt zártkörű ingatlan befektetési alapot kezel, amelyekből 2025. február hónapban a REALIS 1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap és a REALIS 2 Ingatlan Befektetési Alap kezelését átadta a REALIS WAM Alapkezelő Zrt. részére. 2025. december hónapban elindította a Faetra Esernyőalapot, amely 2025. december 31-én egy részalapot, a Faetra IV. Ingatlanfejlesztő Részalapot tartalmazta. Így a tárgyév végén az Alapkezelő négy befektetési alapot kezel.

A társaság nem végez biztosított tevékenységet, ezért nem csatlakozott a Befektető Védelmi Alaphoz, határon átnyúló szolgáltatást sem 2025. 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 2024.12.31.	Nettó Eszközérték 2025.12.31.	Devizanem
Faetra I. Ingatlanalap	HU0000731005	Ingatlan	Zárt	5 317 083,38	7 002 913,75	EUR
Faetra II. Ingatlanfejlesztő Alap „A” sorozat	HU0000734769	Ingatlan	Zárt	2 973 735,71	3 668 343,04	EUR
Faetra II. Ingatlanfejlesztő Alap „B” sorozat	HU0000735618	Ingatlan	Zárt	14 000 000,00	16 536 109,59	EUR
Faetra III. Ingatlanfejlesztő Alap „A” sorozat	HU0000735881	Ingatlan	Zárt	761 449 975,00	1 293 601 174	HUF
Faetra III. Ingatlanfejlesztő Alap „B” sorozat	HU0000736350	Ingatlan	Zárt	282 500 000,00	403 490 077	HUF
Faetra III. Ingatlanfejlesztő Alap „C” sorozat	HU0000737770	Ingatlan	Zárt	-	3 679 657 454	HUF
Faetra IV. Ingatlanfejlesztő Részalap „B” sorozat	HU0000740014	Ingatlan	Zárt	-	2 158 492 203	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

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

Dátum: időbélyegző szerint

Majorosi
Nikolett Digitálisan aláírta:
Majorosi Nikolett
Dátum: 2026.05.12
16:04:40 +02'00'
Faetra Alapkezelő Zrt.

FAEDRA ALAPKEZELŐ ZRT.

ÜZLETI JELENTÉS

a 2025. 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. 5. em.
A társaság alapítója és 100%-os tulajdonosa:	Faedra Group Kft.
A társaság megalakulásának időpontja:	2022.03.02
A társaság jegyzett tőkéje:	123 404 eFt
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@faedraalapkezelo.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. Az MNB 2025-ben nyilvántartásba vette a Faedra Esernyőalapot, amely a Faedra IV részalapot tartalmazta.

I. Gazdálkodási jellemzők

Az eredmény alakulását az alábbi táblázat mutatja be.

	2024	2025
	eFt	eFt
Összes bevétel	75 813	165 113
Értékesítés nettó árbevétele	68 136	157 608
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0
Egyéb bevételek	2	1
Pénzügyi műveletek bevételei	7 675	7 504
Összes költség és ráfordítás		
Anyagköltség	34	34
Igénybe vett szolgáltatások értéke	42 719	55 225
Egyéb szolgáltatások értéke	222	379
Eladott áruk beszerzési értéke		
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 053	541
Anyagjellegű ráfordítások	45 028	56 179
Béreköltség	32 096	52 941
Személyi jellegű egyéb kifizetések	113	440
Bérráfordítások	0	20
Személyi jellegű ráfordítások	32 209	53 401
Értékcsökkenési leírás	3 643	3 854
Egyéb ráfordítások	1 849	1 397
Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 681	7 136
Adózás előtti eredmény	-11 597	43 146
Adófizetési kötelezettség	2 961	5 068
Adózott eredmény	-14 558	38 078

Bevételek

Az árbevétel jelentős része a kezelt alapok alapkezelési díjából származott.

Költségek

Az összes költség és ráfordítás nagyságrendileg 51%-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 49%-át tették ki.

A társasági üzleti éve nyereséggel zárult, a kezelt állományok növekedése nyereséges működést vetít előre.

II. Vagyoni helyzet

Az eszközállomány a forgóeszközök (FAE IV. alap jegyzési számla magas állománya) miatt növekedett, összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2024		2025	
	eFt	%	eFt	%
Befektetett eszközök	9 118	5.3%	6 314	0.3%
Forgóeszközök	160 650	94.0%	2 374 731	99.7%
Aktív időbeli elhatárolás	1 068	0.6%	1 176	0.0%
Összesen:	170 836	100.0%	2 382 221	100.0%

A befektetett eszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2024		2025	
	eFt	%	eFt	%
Immateriális javak	8 989	99%	5 689	90%
Tárgyi eszközök	129	1%	625	10%
Befektetett pénzügyi eszk.	0	0%	0	0%
Összesen:	9 118	100%	6 314	100%

A forgóeszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2024		2025	
	eFt	%	eFt	%
Vevőkövetelések	15 195	9%	18 883	1%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0%	0	0%
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0%	0	0%
Egyéb követelések	1 275	1%	1 639	0%
Pénzeszközök	144 180	90%	2 354 209	99%
Összesen:	160 650	100%	2 374 731	100%

A források összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2024		2025	
	eFt	%	eFt	%
Saját tőke	101 439	59%	139 517	6%
Céltartalék	0	0%	0	0%
Kötelezettségek	53 838	32%	2 218 029	93%
Passzív időbeli elhatárolások	15 559	9%	24 675	1%
Összesen:	170 836	100%	2 382 221	100%

A saját tőke elemei az alábbi összegeket teszik ki:

Megnevezés	2024		2025	
	eFt	%	eFt	%
Jegyzett tőke	123 404	122%	123 404	88%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke		0%		0%
Tőketartalék		0%		0%
Eredménytartalék	-87 610	-86%	-99 097	-71%
Lekötött tartalék	80 203	78%	77 132	55%
Adózott eredmény	-14 558	-14%	38 078	27%
Összesen:	101 439	100%	139 517	100%

A kötelezettségek az alábbiak szerint alakultak ():

Megnevezés	2024		2025	
	eFt	%	eFt	%
Hátrasorolt kötelezettségek	45 000	83%	45 000	2%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0%	0	0%
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0%	0	0%
Szállítók	3 088	6%	5 085	0%
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	381	1%	0	0%
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0%	0	0%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5 369	10%	2 167 944	98%
Összesen:	53 838	100%	2 218 029	100%

A kötelezettségeken belül a Faedra IV jegyzői által beutalt, elkülönített számlán található 2 160 000 eFt értékű kötelezettség a legjelentősebb tétel. Az anyavállalatától kapott hátrasorolt alárendelt kölcsön megmaradt a cégben, a szavatoló tőke megfelelést biztosította a múltban.

A passzív időbeli elhatárolások az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2024		2025	
	eFt	%	eFt	%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0%	0	0%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	15 559	100%	24 675	100%
Halasztott bevételek				
Összesen:	15 559	100%	24 675	100%

III. Kutatás, fejlesztés

A Társaság saját kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végez.

IV. A mérleg fordulónapja után bekövetkező lényeges események

Az MNB 2026-ban nyilvántartásba vette a Faedra Esernyőalapon belül elkülönítetten működő FAE V. és FAE VI. részalapot.

V. Foglalkoztatáspolitikai

A Társaság fordulónapon hat foglalkoztatottal bírt, két fővel bővült a backoffice létszáma, így rugalmasabban szervezhető az operatív munka és a helyettesítések, négy szem elvű ellenőrzések. Az Alapkezelő két teljes munkaidős és négy 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:

		2024	2025	Változás
Likviditási ráta	Forgóeszközök	18,18	1,09	-17,09
	Rövid lejáratú kötelezettségek			
Készpénzlikviditás	Pénzeszközök + Értékpapírok	16,31	1,08	-15,23
	Rövid lejáratú kötelezettségek			
Az eladósodottság foka	Kötelezettségek	0,32	0,93	0,61
	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. A mutatókat torzítja, hogy a FAE IV. részalap jegyzésére a befektetők által befizetett pénz az Alapkezelő elkülönített számláján volt év végén, így a követelés és kötelezettség állomány is 2 160 000 eFt-tal magasabbnak tűnik, mint enélkül a technikai tétel nélkül.

Az eladósodottság a fordulónapon viszonylag magas értéket mutat, a fent leírt ok miatt.

VII. A vagyoni helyzet és tőkeszerkezet alakulása

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

		2024	2025	Változás
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke	1,88	0,06	-1,82
	Kötelezettségek			
Saját tőke-jegyzett tőke arány	Saját tőke	0,82	1,13	0,31
	Jegyzett tőke			
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke	11,13	22,10	10,97
	Befektetett eszközök			
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök	0,06	0,00	-0,06
	Forgóeszközök			
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök	0,05	0,00	-0,05
	Teljes eszközállomány			

A fenti mutatókat úgy érdemes értelmezni, hogy a FAE IV. részalap jegyzésére beutalt összeggel korrigálunk, így 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. Az SFDR rendelet 6. cikk (1) bekezdése szerint a fenntarthatósági kockázatokat az Alapkezelő nem önálló kockázati kategóriaként integrálja a befektetési döntéshozatalba. 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 2025-ös 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) vagy részalap(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 tőke megfelelés a jelentősen javult. A javuló működési eredményesség és pozitív 2025-ös eredmény miatt pótbefizetésre 2025-ben 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 figyelem szükséges a tőke megfelelés érdekében.

X. Jövőkép

A Társaság 2026. év során a meglévő alapok tervezett üzleti tevékenységét kívánja véghez vinni, megfelelő befektetési lehetőség esetén további zártkörű, zártvégű értékpapír alap indításán és külső forrás bevonásán fog dolgozni.

Budapest, dátum: időbélyegző szerint.

**Majorosi
Nikolett**

Digitálisan aláírta:

Majorosi Nikolett

Dátum: 2026.05.12

15:26:00 +02'00'

Majorosi Nikolett, vezérigazgató