

# **FAEDRA ALAPKEZELŐ ZRT.**

**Éves beszámoló és  
független könyvvizsgálói jelentés**

**2022. december 31.**

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Faedra Alapkezelő Zrt. részvényesének

### Vélemény

Elvégeztük a Faedra Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) mellékelt 2022. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 141.840 E Ft, az adózott eredmény -23.828 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. 2022. 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 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. 2022. 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. 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Faedra Alapkezelő Zrt. 2022. 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 kontrolléért, 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 szereznünk 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 könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának 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 könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati 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, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati 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: 2023.04.06  
18:25:24 +02'00'

Szovics Zsolt

A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként

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

Faetra Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjеле: 27780798-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-141781

Beszámolási időszak: 2022. 02. 16. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

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	<b>A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)</b>	0	0	15 193
2	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)</b>	0	0	14 599
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			14 246
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok			
6	4. Szellemi termékek			353
7	5. Üzleti vagy cégérték			
8	6. Immateriális javakra adott előlegek			
9	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)</b>	0	0	594
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			594
14	4. Tenyészállatok			
15	5. Beruházások, felújítások			
16	6. Beruházásokra adott előleg			
17	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor)</b>	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			

Budapest, 2023. április 6.

\_\_\_\_\_  
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>B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)</b>	0	0	122 764
30	<b>I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)</b>	0	0	0
31	1. Anyagok			
32	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
34	4. Késztermékek			
35	5. Áruk			
36	6. Készletekre adott előlegek			
37	<b>II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)</b>	0	0	2 570
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)			391
39	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			1 840
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			339
44	7. Követelések értékelési különbözete			
45	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)</b>	0	0	0
47	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
49	2. Egyéb részesedés			
50	3. Saját részvények, saját üzletrészek			
51	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
53	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sor)</b>	0	0	120 194
54	1. Pénztár, csekkek			
55	2. Bankbetétek			120 194
56	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59. sor)</b>	0	0	3 883
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása			3 255
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			628
59	3. Halasztott ráfordítások			
60	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)</b>	0	0	141 840

Faetra Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjеле: 27780798-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-141781

Beszámolási időszak: 2022. 02. 16. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. 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	<b>D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)</b>	0	0	99 576
62	I. JEGYZETT TŐKE			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			-14 246
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			14 246
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
70	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY			-23 828
72	<b>E. Céltartalékok (73.-75. sor)</b>	0	0	0
73	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75	3. Egyéb céltartalék			
76	<b>F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor)</b>	0	0	40 291
77	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)</b>	0	0	35 200
78	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			35 200
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			

Budapest, 2023. április 6.

\_\_\_\_\_  
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
82	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sor)</b>	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	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)</b>	0	0	5 091
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)			2 544
98	5. Váltótartozások			
99	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
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			2 547
103	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)</b>	0	0	1 973
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása			1 973
108	3. Halasztott bevételek			
109	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)</b>	0	0	141 840



Faedra Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27780798-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-141781

Beszámolási időszak: 2022. 02. 16. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

**Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
**(összköltség 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			1 130
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	<b>I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 130</b>
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	<b>II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3±4)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7	<b>III. EGYÉB BEVÉTELEK</b>			<b>1 840</b>
8	Ebből: visszaírt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség			
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke			15 371
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke			143
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			229
14	<b>IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 743</b>
15	10. Bérköltség			14 306
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések			39
17	12. Bérjárulékok			
18	<b>V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 345</b>
19	<b>VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>			<b>1 875</b>
20	<b>VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>			<b>15</b>
21	Ebből: értékvesztés			
22	<b>A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-29 008</b>

Budapest, 2023. április 6.

\_\_\_\_\_  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Faedra Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27780798-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-141781

Beszámolási időszak: 2022. 02. 16. - 2022. 12. 31

Fordulónap: 2022. 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			3 255
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			4 774
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	<b>VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 029</b>
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			1 269
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			1 269
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			356
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	<b>IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 625</b>
44	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 404</b>
47	<b>C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY ( ±A±B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-22 604</b>
48	X. Adófizetési kötelezettség			1 224
49	<b>D. ADÓZOTT EREDMÉNY ( ±C-X)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-23 828</b>

Budapest, 2023. április 6.

Majorosi  
Nikolett  
Digitálisan aláírta:  
Majorosi Nikolett  
Dátum: 2023.04.06  
a vállalkozás vezetője 15:55 +02'00'  
(képviselője)

## I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

### 1. A vállalkozás alapadatai

A vállalkozás neve: Faedra Alapkezelő Zrt.  
Székhely: 1132 Budapest, Váci út 22-24. 7. em.  
Céj.szám: 01-10-141781  
Adószám: 27780798-2-41  
Stat.szám: 27780798-6630-114-01

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

Alakulás típusa: Jogelőd nélküli alakulás  
Jegyzett tőke összege: 123 404 eFt  
Tárgyévi mérlegfőösszeg: 141 840 eFt

Beszámoló időszaka: 2022.02.16. - 2022.12.31.

Az előtársasági időszak 2022.02.16-tól 2022.03.02-ig tartott, ezen időszak alatt a Társaság nem végzett vállalkozási tevékenységet, ezért az előtársasági időszakra önálló beszámoló nem készült.

A vállalkozás részvénytársaságként működik.

#### Részvények összetétele:

<b>Részvények</b>	<b>db</b>	<b>névérték Ft/db</b>	<b>Névérték összesen (eFt)</b>
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.  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 9. I. em. 11.  
Cg.: 01-09-345429

#### *Felügyelőbizottság tagjai:*

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

## **Faedra Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**

---

A Társaság működését egyszemélyes igazgatóságként a vezérigazgató irányítja.

A beszámoló aláírására kötelezett:

Majorosi Nikolett vezérigazgató (2142 Nagytarcsa, Levendula u. 2. 2. ajtó)

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező. A könyvvizsgálatot a Trusted Advisor 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: 400 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 'A' változat

Mérlegkészítés pénzneme: HUF

Mérleg fordulónapja: 2022.12.31.

Mérlegkészítés időpontja: 2023.02.28.

A könyvvezetés módja: kettős könyvvitel.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartjuk nyilván.

Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítjuk, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak.

Jelentős összegű hiba értelmezése:

Jelentős összegűnek minősül a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

#### **4. Értékelési eljárások bemutatása**

Bekerülési érték: Az immateriális javak beszerzési értékét beszerzési áron, az amortizációval csökkentve mutatjuk ki. A tárgyi eszközöket beszerzési áron, az értékcsökkenési leírással csökkentve mutatjuk ki.

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 elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmaz.

Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 200 eFt alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

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 mennyiségi analitikát vezet a főkönyvvel való folyamatos egyeztetés mellett, a mérleg fordulónapján kötelező jelleggel.

Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése:

Az MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon történik.

## 5. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet elemzése

### Vagyoni helyzet mutatószámai:

#### **Forgóeszközök aránya:**

(Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás) / mérlegfőösszeg:

Tárgyév: 89,29% Előző év: -

#### **Tőkeerősség:**

Saját tőke / mérlegfőösszeg:

Tárgyév: 70,20% Előző év: -

#### **Forgótőke - saját tőke aránya:**

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

Tárgyév: 85,70% Előző év: -

### Pénzügyi helyzet mutatószámai:

#### **Likviditási mutató:**

Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettség:

Tárgyév: 24,11 Előző év: -

#### **Likviditási (II) mutató:**

(Forgóeszközök – készletek) / rövid lejáratú kötelezettség:

Tárgyév: 24,11 Előző év: -

#### **Likviditási (III) mutató:**

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

Tárgyév: 23,61 Előző év: -

## 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	0	15 536	0	0	15 536
Szellemi termékek	0	381	0	0	381
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>15 737</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 737</b>

**Faedra Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**

Immateriális javak értékcsökkenés leírásának változása:

<b>Immateriális javak</b>	<b>Nyitó (eFt)</b>	<b>Növekedés (eFt)</b>	<b>Csökkenés (eFt)</b>	<b>Átsorolás (eFt)</b>	<b>Záró (eFt)</b>
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	1 110	0	0	1 110
Szellemi termékek	0	28	0	0	28
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>1 138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 138</b>

Immateriális javak nettó értékének változása:

<b>Immateriális javak</b>	<b>Nyitó (eFt)</b>	<b>Növekedés (eFt)</b>	<b>Csökkenés (eFt)</b>	<b>Átsorolás (eFt)</b>	<b>Záró (eFt)</b>
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	14 246	0	0	14 246
Szellemi termékek	0	353	0	0	353
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>14 599</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 599</b>

Tárgyi eszközök bruttó értékének változása:

<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>Nyitó (eFt)</b>	<b>Növekedés (eFt)</b>	<b>Csökkenés (eFt)</b>	<b>Átsorolás (eFt)</b>	<b>Záró (eFt)</b>
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	1 331	0	0	1 331
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>1 331</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 331</b>

Tárgyi eszközök értékcsökkenés leírásának változása:

<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>Nyitó (eFt)</b>	<b>Növekedés (eFt)</b>	<b>Csökkenés (eFt)</b>	<b>Átsorolás (eFt)</b>	<b>Záró (eFt)</b>
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	737	0	0	737
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>737</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>737</b>

Tárgyi eszközök nettó értékének változása:

<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>Nyitó (eFt)</b>	<b>Növekedés (eFt)</b>	<b>Csökkenés (eFt)</b>	<b>Átsorolás (eFt)</b>	<b>Záró (eFt)</b>
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	594	0	0	594
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>594</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>594</b>

Értékhelyesbítés

A vállalkozás a tárgyévben értékhelyesbítéssel nem élt.

Eszközök értékvesztése

A vállalkozás a tárgyévben nem számolt el értékvesztést.

Mérlegforduló napon fennálló vevői követelések értéke: 391 eFt

## Faedra Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

A mérlegfordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben kártérítés jogcímen 1 840 eFt összegű követelés állt fenn.

Egyéb követelések:

Megnevezés	2021.12.31. (eFt)	2022.12.31. (eFt)
Adott óvadék	0	285
Befektetési alappal szembeni különadó követelés	0	54
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>339</b>

A pénzeszközök mérlegsor összegéből 110.000 eFt 2023. január 19-én lejáró 3 hónapra lekötött betét. A fennmaradó 10.194 eFt látra szóló pénzeszköz.

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2021.12.31. (eFt)	2022.12.31. (eFt)
Lekötött betét után időarányosan járó kamat	0	3 255
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>3 255</b>

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2021.12.31. (eFt)	2022.12.31. (eFt)
Iroda bérleti díj	0	363
Szoftver használati díjak	0	90
LEI kód előfizetés	0	89
Aláíró tanúsítványok	0	86
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>628</b>



## 2. FORRÁSOK

Saját tőke változása:

Megnevezés	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Jegyzett tőke	0	123 404	0	0	123 404
Tőketartalék	0	0	0	0	0
Eredménytartalék	0	0	14 246	0	-14 246
Lekötött tartalék	0	14 246	0	0	14 246
Adózott eredmény	0	0	23 828	0	-23 828
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>137 650</b>	<b>38 074</b>	<b>0</b>	<b>99 576</b>

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 lekötött tartalék összege az eredménytartalékból került átvezetésre az alapítás átszervezés aktivált értéke könyv szerinti értékének megfelelő összegben (14 246 eFt).

Hátrasorolt kötelezettség

A szavatoló tőkére vonatkozó előírásoknak való megfelelés érdekében a Társaság egyedüli részvényese a tárgyév 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 tárgyév folyamán lehívott kölcsön összege 35 200 eFt, a kölcsön és annak kamata a lehívástól számított 5 év elteltével egy összegben esedékes. A kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat 2 százalékponttal növelt értéke.

A hátrasorolt kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben fennálló kötelezettség.

Mérlegforduló napon fennálló szállítói kötelezettségek értéke: 2 544 eFt

Egyéb kötelezettségek:

Megnevezés	2021.12.31. (eFt)	2022.12.31. (eFt)
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	0	1 339
Kisvállalati adó	0	501
Társadalombiztosítási járulék	0	368
Személyi jövedelemadó	0	285
Befektetési alapokat terhelő különadó	0	54
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>2 547</b>

A mérlegfordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben rövid lejáratú kötelezettség nem állt fenn.

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>2021.12.31. (eFt)</b>	<b>2022.12.31. (eFt)</b>
Hátrасorolt kötelezettség elhatárolt kamata	0	1 269
Tiszteletdíj	0	450
Könyvvizsgálói díj	0	254
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>1 973</b>

## B) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

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

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	Árbevétel 2021. év (eFt)	Árbevétel 2022. év (eFt)
6630	Alapkezelés	0	901
6630	Továbbszámlázott szolgáltatások	0	229
<b>Összesen</b>		<b>0</b>	<b>1 130</b>

Az egyéb bevételek kapcsolt vállalkozástól járó kártérítés összegét tartalmazza 1.840 eFt összegben.

Igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	2021. év (eFt)	2022. év (eFt)
Szoftver bérleti díjak	0	3 625
Informatikai szolgáltatás	0	3 329
Tanácsadói díjak	0	2 554
Szoftver követési díjak	0	2 159
Iroda bérleti díj	0	1 750
Könyvelés, bérszámfejtés	0	786
Könyvvizsgálat	0	508
Jogi tanácsadói díj	0	369
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	0	188
Telefon és internet ktg.	0	103
<b>Igénybe vett szolgáltatások összesen</b>	<b>0</b>	<b>15 371</b>

Egyéb ráfordítások:

Megnevezés	2021. év (eFt)	2022. év (eFt)
Fizetett késedelmi kamat	0	14
Egyéb	0	1
<b>Egyéb ráfordítások összesen</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2021.12.31. (eFt)	2022.12.31. (eFt)
Forgóeszközök között kimutatott pénzeszközök kamata	0	3 255
- ebből kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	0	0
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	0	4 770

**Faedra Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**

Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamnyeresége	0	4
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>8 029</b>

## Pénzügyi műveletek ráfordítása:

Megnevezés	2021.12.31. (eFt)	2022.12.31. (eFt)
Kölcsönök után fizetendő kamat	0	1 269
- ebből kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	0	1 269
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	0	356
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>1 625</b>

### III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai 2022. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérbírálatok (eFt)
Szellemi	1,4	13 556	39	0
Tiszteletdíjak		750	0	0
<b>Összesen</b>	<b>1,4</b>	<b>14 306</b>	<b>39</b>	<b>0</b>

A felügyelő bizottság tagjait 2022. üzleti évben folytatott tevékenységük ellenértékéért 750 eFt tiszteletdíj illette meg. A Társaság irányítását vezérigazgató látja el, a részére munkaviszony keretében juttatott díjazás összegét a szellemi foglalkozásúak béreköltsége sor tartalmazza. A Társaság 2022. évben a vezető tisztségviselő és a felügyelő bizottság tagjai részére előleget, kölcsönt nem folyósított, javukra garanciát vagy egyéb kötelezettséget nem vállalt.

A Társaság alapításától kezdődően a kisvállalati adó hatálya alá tartozik.

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

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

Adózott eredmény felhasználása:

A tárgyévi adózott eredmény az eredménytartalékba kerül.

**Faedra Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**

**Cash-Flow kimutatás (adatok eFt-ban)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2021. év	Tárgyév 2022. év
a	b	c	d
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>		<b>- 21 346</b>
1a	Adózás előtti eredmény ± ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		-22 604
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben		-4
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) ±		-22 608
2	Elszámolt amortizáció +		1 875
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6	Szállítói kötelezettség változása ±		2 544
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±		2 046
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±		1 973
9	Vevőkövetelés változása ±		-391
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása ±		-2 179
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±		-3 883
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		-723
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)</b>		<b>- 17 068</b>
14	Befektetett eszközök beszerzése -		-17 068
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 +		
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)</b>		<b>158 604</b>
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		123 404
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocs. bev. +		
21	Hitel és kölcsön felvétele +		35 200
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
23	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
26	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>		<b>120 190</b>
27	Devizás pénzeszközök átértékelése ±		4
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±</b>		<b>120 194</b>

## IV. SAJÁTOS TEVÉKENYSÉGGEL KAPCSOLATOS KÖZZÉTÉTELEK

A Társaság 2022. augusztus 22-én kapta meg tevékenységi engedélyét, a tényleges alapkezelési tevékenységet 2022. szeptember hónapban kezdte meg.

A Társaság 2022. évben határon átnyúló szolgáltatást nem végzett.

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

Megnevezés	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2022.12.31.	Devizanem
Faedra I. Ingatlanalap	HU0000731005	Ingatlan	Zárt	2 293 241,34	EUR

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

A társaság nem végez biztosított tevékenységet, ezért nem csatlakozott a Befektető Védelmi Alaphoz.

Budapest, 2023. április 6.

Majorosi  
Nikolett

Digitálisan aláírta:  
Majorosi Nikolett  
Dátum: 2023.04.06  
11:26:29 +02'00'

---

cégszerű aláírás



faedra  
ALAPKEZELŐ

# FAEDRA ALAPKEZELŐ ZRT.

## ÜZLETI JELENTÉS

a 2022. december 31. nappal végződő üzleti évről



## I. A vállalkozás bemutatása

### I.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

#### A Társaság elérhetőségi adatai:

Telefon: +36301060127

E-mail cím: [info@faedraalapkezeslo.hu](mailto:info@faedraalapkezeslo.hu)

Postacím: 1132 Budapest, Váci u 22-24. 7. 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.

## II. Gazdálkodási jellemzők

Az eredmény alakulását az alábbi táblázat mutatja be összehasonlítást nem tartalmaz, mivel az Alapkezelő 2022.-ben alakult.

e Ft

	<b>2022</b>
<b>Összes bevétel</b>	<b>10 999</b>
Értékesítés nettó árbevétele	1 130
Aktivált saját teljesítmények értéke	
Egyéb bevételek	1 840
Pénzügyi műveletek bevételei	8 029
<b>Összes költség és ráfordítás</b>	
Anyagköltség	
Igénybe vett szolgáltatások értéke	15 371
Egyéb szolgáltatások értéke	143
Eladott áruk beszerzési értéke	
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	229
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>15 743</b>
Béreköltség	14 306
Személyi jellegű egyéb kifizetések	39
Bérfelrakások	-
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>14 345</b>
Értékcsökkenési leírás	1 875
Egyéb ráfordítások	15
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 625
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-22 604</b>
Adófizetési kötelezettség	1 224
<b>Adózott eredmény</b>	<b>-23 828</b>

### Bevételek

A bevételek a kezelt alap alapkezelési díjából és az alap létrehozásával kapcsolatos költségek átszámlázásából adódtak.

### Költségek

Az összes költség és ráfordítás közel 45%-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 41%-át tették ki.

A társasági üzleti éve veszteséggel zárult, ami a kezdeti magas költségeknek illetve annak köszönhető az alapkezelő a kialakult gazdasági és pénzügyi helyzet miatt több alap indítását még nem kezdeményezte, külső befektetői forrás bevonása nem történt.

### III. Vagyoni helyzet

Az eszközállomány összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2022	
	e Ft	%
Befektetett eszközök	15 193	11%
Forgóeszközök	122 764	87%
Aktív időbeli elhatárolás	3 883	3%
<b>Összesen:</b>	<b>141 840</b>	<b>100%</b>

A befektetett eszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2022	
	e Ft	%
Immateriális javak	14 599	96%
Tárgyi eszközök	594	4%
Befektetett pénzügyi eszközök	-	0%
<b>Összesen:</b>	<b>15 193</b>	<b>100%</b>

A forgóeszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2022	
	e Ft	%
Vevőkövetelések	391	0%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1840	15%
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		0%
Egyéb követelések	339	0%
Pénzeszközök	120 194	85%
<b>Összesen:</b>	<b>122 764</b>	<b>100%</b>

A források összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2022	
	e Ft	%
Saját tőke	99 576	70%
Céltartalék		0%
Kötelezettségek	40 291	28%
Passzív időbeli elhatárolások	1 973	1%
<b>Összesen:</b>	<b>141 840</b>	<b>100%</b>

A saját tőke elemei az alábbi összegeket teszik ki:

Megnevezés	2022	
	e Ft	%
Jegyzett tőke	123 404	124%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke		0%
Tőketartalék		
Eredménytartalék	-14 246	-15%
Lekötött tartalék	14 246	15%
Adózott eredmény	-23 828	-24%
<b>Összesen:</b>	<b>99 576</b>	<b>100%</b>

Az Alapkezelő 120 166 657 Ft szavatoló tőkével rendelkezett ebből likvid eszközökben 120 194 444 Ft állt rendelkezésre még a minimum szavatoló tőke követelmény 120 166 657 Ft volt, így az Alapkezelő megfelelt a törvény szerinti szavatoló tőke kötelezettségnek.

A kötelezettségek az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2022
------------	------

	e Ft	%
Hátrasorolt kötelezettségek	35 200	87%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0%
Rövid lejáratú kölcsönök	-	0%
Szállítók	2 544	6%
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		0%
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		0%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 547	6%
<b>Összesen:</b>	<b>40 291</b>	<b>100%</b>

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

A passzív időbeli elhatárolások az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2022	
	e Ft	%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 973	100%
Halasztott bevételek		
<b>Összesen:</b>	<b>1 973</b>	<b>100%</b>

#### IV. Kutatás, fejlesztés

A Társaság saját kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végez.

#### V. A mérleg fordulónapja után bekövetkező lényeges események

Az Alapkezelő logisztikai park fejlesztési tevékenységet tervez indítani, azonban nem zárja ki az egyéb eszközosztályokba való befektetést sem, vizsgálja a lehetőségeket. A 2022. 02. 24-én indult orosz invázióknak Ukrajnában többféle hatása is van, az építőipari árak emelkedésére, valamint a magyar makrogazdasági mutatók romlására, a finanszírozás megdrágulására is számítani lehet, amelyek negatívan érinthetik a tervezett beruházásokat.

#### VI. Foglalkoztatáspolitikai

A Társaság fordulónapon három teljes munkaidős 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.

## VII. Pénzügyi helyzet

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

		<b>2022</b>
<b>Likviditási ráta</b>	Forgóeszközök	
	<hr/> Rövid lejáratú kötelezettségek	24,11
<b>Készpénzlikviditás</b>	Pénzeszközök +	
	<hr/> Értékpapírok	2,40
<b>Az eladósodottság foka</b>	Rövid lejáratú kötelezettségek	
	<hr/> Kötelezettségek	0,28
	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.

## VIII. A vagyoni helyzet és tőkeszerkezet alakulása

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

		<b>2022</b>
<b>Tőkeszerkezeti mutató</b>	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Kötelezettségek}}$	2,47
<b>Saját tőke-jegyzett tőke arány</b>	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	0,81
<b>Befektetett eszközök fedezettsége</b>	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	6,55
<b>Vagyonszerkezet</b>	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Forgóeszközök}}$	0,12
<b>Befektetett eszközök aránya</b>	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	0,11

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

## IX. 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.

## X. Kockázatkezelés

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

A Társaság 2022-es működése során is prudens likviditáskezelési tevékenységet végzett, ebben segítette a nyereségessé váló működés.

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 a kellő tőkét pótolni, illetve 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.

A kis szervezet miatt a kockázatkezelő személyi kockázatot azonosított az egyes törvényi pozíciók helyettesítése kapcsán.

## XI. Jövőkép

A Társaság 2023. év során további zártkörű, zártvégű ingatlan alap indításán és külső forrás bevonásán dolgozik

Budapest, 2023. április 6.

Majorosi  
Nikolett

Digitálisan aláírta: Majorosi  
Nikolett  
Dátum: 2023.04.06 11:28:39  
+02'00'

Majorosi Nikolett  
vezérigazgató