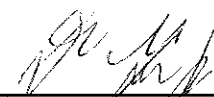


**A Finext Vagyonkezelő Nyrt.**  
**2012. december 31-én végződő év**

**ÉVES JELENTÉSE**

Budapest, 2013. április 30.

P.H.



---

Dr. Futó Péter  
Igazgatóság elnöke



## VEZETŐSÉGI JELENTÉS

### Lényeges események, jelentős változások

A vállalkozás jogi személyiségű nyilvánosan működő részvénytársaságként működik.

A társaságot 2009. július 8. napján alapították 500 millió forint törzstőkével, vagyonekezelési tevékenység folytatása céljából.

A társaság tulajdonosa 2012. december 31. napján:

- CordiaHomes Holding LTD 74,90 % arányban
- 67 fő magánszemély 25,10 % arányban

### Tevékenység, üzleti környezet

A Társaság célja saját és külső (többnyire banki vagy tulajdonosi) források felhasználásával elsősorban különböző profilú, de hosszú távon jövedelmező üzleti tevékenységet folytató hazai vagy külföldön bejegyzett gazdasági társaságokban fennálló - főként többségi - részesedés megszerzése és ezen társaságok holding tevékenység keretében történő működtetése és irányítása, másodsorban pedig passzív értékpapírokba és ingatlanokba történő befektetés és ezen befektetések kezelése.

### Jövőbeni tervek, stratégia

A Társaság az előző évekhez hasonlóan konzervatív befektetési politikát folytatva törekszik arra, hogy hazai vagy külföldi értékpapírokba és ingatlanokba történő befektetés útján olyan magas jövedelmezőségű befektetési portfoliót alakítson ki, melynek működtetése és üzemeltetése közép és hosszú távon, kiszámítható módon biztosítja a befektetett források megtérülést és legalább az adott üzleti szektorban általában elvárt profitot. A Társaság stratégiája és jövőképe abban rejlik, hogy az alapító Részvényesek elmúlt évek hazai és külföldi társasági- és ingatlanbefektetési szellemi tapasztalatait kívánják hasznosítani befektetési piac megfelelő lehetőségeinek felkutatásában.

## Mérlegtételek elemzése

Finext Vagyonkezelő Nyrt. mérlegfőösszege 954 662 e Ft volt, mely 131 399 e Ft-tal magasabb az egy évvel korábbi értéknél.

A befektetett pénzügyi eszközökön belül a tartósan adott kölcsönök alacsonyabb értéket képviselnek, mint az egy évvel korábbi állomány, ez a változás összességében 149 520 e Ft.

A befektetett eszközeinek fedezettsége (befektetett eszközök/saját tőke):

2011.12.31-én:	134,40%
2012.12.31-én:	90,27%

Forgóeszközökön belül a követelések 37 068 e Ft-tal csökkentek, melyből a kapcsolt vállalkozással szembeni követelés 38 891 e Ft csökkenést mutat, aminek az oka, hogy 2011.12.31-én nyilvántartott osztalékkövetelés 2012 év folyamán kifizetésre került. Az egyéb rövid lejáratú követelések összege 1 823 e Ft-tal nőtt az előző évhez képest adótúlfizetések miatt.

A Társaság pénzeszközeinek értéke 2012. év végén 350 004 e Ft volt, mely 319 306 e Ft-tal több, mint 2011.12.31-én, ennek oka az osztalék decemberi kifizetése.

Az aktív időbeli elhatárolások összege csökkent 40 e Ft-tal az előző évhez képest, a Társaság kevesebb kamatbevételt és több költséget határolt el.

Forrásokon belül a kötelezettségek értéke 24 600 e Ft növekedést mutat. A kötelezettségeken belül a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni rövid lejáratú kötelezettségek értéke 256 738 e Ft-tal csökkent, mely a kötelezettségek tartalmának változásából adódott. Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek pedig 281 353 e Ft-tal növekedtek. A Társaságnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

A beérkező számlák időbeli eltolódása következtében 129 e Ft-tal kevesebb passzív időbeli elhatárolás került elhatárolásra.

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. saját tőkéje 667 401 e Ft-ot tett ki 2012.12.31-én, ez 19,08 %-kal magasabb az elő évihez képest.

## Eredménytétel elemzése

Az egyéb bevételek 191 e Ft-tal növekedtek az előző évhez képest,

Az anyagjellegű ráfordítások nem változtak jelentős mértékben az előző évhez képest, emelkedésük 3,41%.

Személyi jellegű ráfordítások nem változtak az elő időszakhoz képest.

Az értékcsökkenési leírás összege 5%-kal csökkent, mely értéke 2 e Ft, ez domain nevek fenntartásának és védjegyek amortizációjának az eredménye.

A Társaság üzemi (üzleti) tevékenységének vesztesége összességében 0,55%-kal nőtt.

A pénzügyi műveletek bevételei 73,99%-kal nőttek. Az Nyrt részére a tulajdonosa több osztalékot utalt át 2012. december 31.-ig, mint az előző év azonos időszakáig, ez abszolút összegben 725 953 e Ft. Az egyéb kapott kamatbevételek 48,44%-kal csökkentek, az egyéb pénzügyi bevételek 338,31%-kal nőttek, mely a magasabb mértékű osztalékbevételekből adódik.

A pénzügyi műveletek ráfordításai 11 069 e Ft-tal nőttek.

A Társaság bevétele a befektetett pénzügyi eszközök hozadékából ered, ezért a pénzügyi műveletek eredményének változása közel azonos az adózás előtti eredmény változásával.

Pénzügyi műveletek eredményének változása: 729 108 e Ft 72,88%

Adózás előtti eredmény változása: 729 051 e Ft 73,64%


A Társaság adózás előtti eredménye: 1 719 199 e Ft

Az időszakra vonatkozóan 2 191 e Ft adófizetési kötelezettséget mutatott ki 2012. év végéig, míg az előző évet 4 874 e Ft adófizetési kötelezettség terhelte.

2012.12.31-ei éves beszámoló alapján a Társaság a részvényesei felé 1 610 000 e Ft osztalékot hagyott jóvá, az előző évben 993 750 e Ft osztalék kifizetésében részesültek a tulajdonosok.

## NYILATKOZAT

Alulírott Dr. Futó Péter a Finext Vagyonkezelő Nyrt ( 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. emelet., cg. 01-10-046425) igazgatóságának elnöke ezennel nyilatkozom arról, hogy a Társaság Éves Jelentésében prezentált adatok a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, a számviteli előírásoknak megfelelően, legjobb tudásunk szerint készültek, valós és megbízható képet adva a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, valamint nem hallgat el olyan tényről, amely a Társaság helyzetének megítélésére szempontjából jelentőséggel bír.



---

Dr. Futó Péter  
Igazgatóság elnöke



**FINEXT VAGYONKEZELŐ NYRT.**

**JELENTÉS ÉS ÉVES BESZÁMOLÓ**  
**2012. DECEMBER 31.**



## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Finext Vagyonkezelő Nyrt. részvényeseinek

#### Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Finext Vagyonkezelő Nyrt. (a vizsgált Társaság) mellékelt 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 954.688 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 106.654 E Ft nyereség–, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

#### *A vezetés felelőssége az éves beszámolóért*

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

#### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.



### *Vélemény*

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Finext Vagyonkezelő Nyrt. 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

### *Egyéb kérdések*

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a mellékelt éves beszámoló a soron következő közgyűlésre, a tulajdonosi határozat meghozatala céljából készült és így nem tartalmazza az ezen a közgyűlésen meghozandó határozatok esetleges hatásait. Véleményünket nem korlátozzuk ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

### **Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről**

Elvégeztük a Finext Vagyonkezelő Nyrt. (a vizsgált Társaság) mellékelt 2012. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Véleményünk szerint a Finext Vagyonkezelő Nyrt. 2012. évi üzleti jelentése a Finext Vagyonkezelő Nyrt. 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2013. április 26.

Balázs Árpád  
Üzletitárs, Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági sz.: 006931  
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1077 Budapest, Wesselényi u. 16.  
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464



Statisztikai számjel: 14847136-6420-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

Finext Vagyonkezelő Nyrt

a vállalkozás megnevezése


1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. emelet

a vállalkozás címe

## Éves Beszámoló

2012. december 31.

Kelt: Budapest, 2013. április 26.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42

Statisztikai számjel: 14847136-6420-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

**Finext Vagyonkezelő Nyrt**

**"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2011.12.31	Előző év(ek) módosításai	2012.12.31
a	b	c	d	e
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	753 264		602 465
2	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	321		282
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
5	Vagyoni értékű jogok	0		0
6	Szellemi termékek	321		282
7	Üzleti vagy cégérték	0		0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0		0
9	Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
10	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	0		0
11	Ingtalanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0		0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0		0
14	Tenyészállatok	0		0
15	Beruházások, felújítások	0		0
16	Beruházásokra adott előlegek	0		0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
18	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	752 943		602 183
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	258 443		257 203
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	494 500		344 980
21	Egyéb tartós részesedés	0		0
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
25	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0		0

Kelt: Budapest, 2013. április 26.

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 14847136-6420-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

**Finext Vagyonkezelő Nyrt**

**"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2011.12.31	Előző év(ek) módosi- tásai	2012.12.31
a	b	c	d	e
26	<b>B. Forgóeszközök</b>	69 948		352 212
27	<b>I. KÉSZLETEK</b>	0		0
28	Anyagok	0		0
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
31	Késztermékek	0		0
32	Áruk	0		0
33	Készletekre adott előlegek	0		0
34	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	39 250		2 208
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0		0
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	38 891		0
37	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
38	Váltókövetelések	0		0
39	Egyéb követelések	359		2 208
40	<b>III. ÉRTÉKPAPIROK</b>	0		0
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
42	Egyéb részesedés	0		0
43	Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
45	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	30 698		350 004
46	Pénztár, csekkek	81		1 277
47	Bankbetétek	30 617		348 727
48	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	51		11
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	42		11
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	9		0
51	Halasztott ráfordítások	0		0
52	<b>Eszközök összesen</b>	<b>823 263</b>	<b>0</b>	<b>954 688</b>

Kelt: Budapest, 2013. április 26.

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082. Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 14847136-6420-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

**Finext Vagyonkezelő Nyrt**

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2011.12.31	Előző év(ek) módosításai	2012.12.31
a	b	c	d	e
53	<b>D. Saját tőke</b>	560 473		667 127
54	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	500 000		500 000
55	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
56	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>	0		0
57	<b>III. TŐKETARTALÉK</b>	0		0
58	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	60 473		60 473
59	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	0		0
60	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>	0		0
61	<b>VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	0		106 654
62	<b>E. Céltartalékok</b>	0		0
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
65	Egyéb céltartalék	0		0
66	<b>F. Kötelezettségek</b>	262 009		286 609
67	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	0		0
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
69	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
71	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK</b>	0		0
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
73	Átváltoztatható kötvények	0		0
74	Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
75	Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
78	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0

Kelt: Budapest, 2013. április 26.

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42

Statisztikai számjel: 14847136-6420-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

**Finext Vagyonkezelő Nyrt**

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2011.12.31	Előző év(ek) módosításai	2012.12.31
a	b	c	d	e
80	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	262 009		286 609
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
82	ebből: az átváltoztatható kötvények	0		0
83	Rövid lejáratú hitelek	0		0
84	Vevőktől kapott előlegek	0		0
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	15		0
86	Váltótartozások	0		0
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	257 576		838
88	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	0		0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4 418		285 771
90	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	781		952
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	781		952
93	Halasztott bevételek	0		0
94	<b>Források összesen</b>	<b>823 263</b>		<b>954 688</b>

Kelt: Budapest, 2013. április 26.

  
a vállalkozás vezetője.(képviselője)

0

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42

Statisztikai számjel: 14847136-6420-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

**Finext Vagyonkezelő Nyrt**

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2011.01.01- 2011.12.31	Előző év(ek) módosítá- sai	2012.01.01- 2012.12.31
a	b	c	d	e
1	1 Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0		0
2	2 Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0
3	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	0		0
4	3 Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0		0
5	4 Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
6	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0		0
7	III. Egyéb bevételek	1		192
8	ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
9	5 Anyagköltség	2		1
10	6 Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 698		7 178
11	7 Egyéb szolgáltatások értéke	521		588
12	8 Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
13	9 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0		0
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	7 221		7 767
15	10 Bérköltség	2 400		2 400
16	11 Személyi jellegű egyéb kifizetések	0		0
17	12 Bérjárulékok	684		684
18	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	3 084		3 084
19	VI. Értékesítési leírás	40		38
20	VII. Egyéb ráfordítások	1		5
21	ebből: értékvesztés	0		0
22	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-10 345		-10 702

Kelt: Budapest, 2013. április 26.

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel: 14847136-6420-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

**Finext Vagyonkezelő Nyrt**

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2011.01.01-2011.12.31	Előző év(ek) módosításai	2012.01.01-2012.12.31
a	b	c	d	e
23	13 Kapott (járó) osztalék és részesedés	985 035		1 710 988
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	985 035		0
25	14 Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0		0
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
27	15 Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0		0
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
29	16 Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	9 774		5 039
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
31	17 Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	5 604		24 563
32	<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>1 000 413</b>		<b>1 740 590</b>
33	18 Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0		0
34	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
35	19 Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0		0
36	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
37	20 Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		0
38	21 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0		11 069
39	<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)</b>	<b>0</b>		<b>11 069</b>
40	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>	<b>1 000 413</b>		<b>1 729 521</b>
41	<b>C. SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)</b>	<b>990 068</b>		<b>1 718 819</b>
42	X. Rendkívüli bevételek	0		0
43	XI. Rendkívüli ráfordítások	0		0
44	<b>D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
45	<b>E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)</b>	<b>990 068</b>		<b>1 718 819</b>
46	XII. Adófizetési kötelezettség	4 874		2 165
47	<b>F. ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)</b>	<b>985 194</b>		<b>1 716 654</b>
48	22 Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra, részesedésre	8 556		0
49	23 Jóváhagyott osztalék, részesedés	993 750		1 610 000
50	<b>G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22-23)</b>	<b>0</b>		<b>106 654</b>

Kelt: Budapest, 2013. április 26.

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42

1	4	8	4	7	1	3	6	-	6	4	2	0	-	1	1	4	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	6	4	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

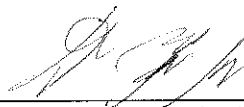
A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

éves beszámolóhoz

2012. 01. 01. – 2012. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2013.04.26.



a vállalkozás vezetője (képviselője)  
P.H.

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42



# I. Általános kiegészítések

## 1. A vállalkozás ismertetése

Név: Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság  
Adószáma: 14847136-2-42  
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet  
Cégjegyzék száma: 01-10-046425

A Finext Nyrt-t 2009. július 8-án alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2009. július 22-ei dátummal jegyezte be. A társaság tulajdonosai 74,90 %-ban a CordiaHomes Holding Limited, 25,10 %-ban magánszemélyek.

A társaság törzstőkéje: 500.000 e Ft

A társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

6420\*08 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység  
7022\*08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás

A társaságnak képviselőire az igazgatóság tagjai jogosultak:

Dr. Futó Péter  
1026 Budapest, Bimbó út 139.  
Önállóan

Darida Pál  
2092 Budakeszi, József Attila utca 55/B  
Együttesen

Balázsik Zsolt  
2040 Budaörs, Fényes utca 1.  
Együttesen

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Balázs Árpád (1124 Budapest, Dobsinai utca 1.)  
Könyvvizsgálói igazolvány száma: 006931  
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1077 Budapest, Wesselényi utca 16.

A könyvvizsgáló által az általános könyvvizsgálatért felszámított díj: 1.500.000 Ft + Áfa

A Társaságnak 2012. 12. 31-én a következő vállalkozásokban van érdekeltsége:

Cégnév	Részesedés e Ft-ban	Tulajdoni hányad
Futureal Real Estate Holding Limited	583	0,002%
Futureal Development Holding Kft.	100	0,020%
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.	90 000	90,000%
Futureal Management Kft.	166 520	99,800%

2011.12.31-ei  
adatok e Ft-ban

Cég neve	Székhely	Részesedés	Jegyzett tőke	Saját tőke	Mérleg szerinti eredmény	Saját tőkére jutó részesedés	Szavazati arány
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.	Bp.1082 Futó u. 47-53 VII.em	90,00%	100 000	100 345	0	90 311	47,40%
Futureal Management Kft.	Bp.1082 Futó u. 47-53 VII.em	99,80%	153 000	206 298	39 448	205 885	42,30%

A fenti szavazati struktúra alapján a menedzsment álláspontja szerint az érintett társaságok társult vállalkozásnak minősülnek. A Társaságnak a számviteli törvény 3 § 2 alapján konszolidált beszámoló készítési kötelezettsége nem áll fenn.

A Társaság üzleti éve 2012. január 1. napjától 2012. december 31. napjáig tart. Az éves beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e. A mérlegkészítés napja tárgyévét követő év április 26.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős a Futureal Management Kft. (adószáma: 13016359-2-42), mint a Társaság számviteli szolgáltatója, az éves beszámolót összeállította:

Pusztai László

Cím: 1203 Budapest, Téglagyártó u. 13/B, 2.em 10

Regisztrációs szám: 178048

A Társaság Igazgatóságának tagjai külön járandóságban nem részesültek és részükre sem előleg, sem kölcsön, sem garancia nyújtására nem került sor. A Felügyelőbizottság és Audit Bizottság tagjai részére a Közgyűlés negyedévente fizetendő 200 000 Ft/fő összegű tiszteletdíjat állapított meg.

A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei, veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem bocsát ki és nem birtokol.

A társaságnak a tárgyévben nem volt alkalmazottja.

## 2. A számviteli politika

### 1. Az elszámolás alapja

A társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Társaság „A” típusú mérleget készít az ún. mérlegszerű elrendezéssel.

A Társaság összköltség eljárással az „A” típusú szerinti eredmény-kimutatást készít.

Az éves beszámoló adatai- a megjegyzett kivételektől eltekintve- e Ft-ban értendők.

A beszámolóban közzétett összehasonlítható adatok a 2011. üzleti évre vonatkoznak.

## 2. A számviteli politika főbb elemei

A Társaság a számviteli törvény és a hatályos jogszabályok előírásai szerint végzi tevékenységét.

A Társaság a számviteli törvénnyel összhangban kialakította a pénzkezelési, leltározási, eszköz és forrás értékelési szabályzatát

A Társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva biztosítani kell a (teljesség, valóság, világosság, összemérés, folytonosság, következetesség, óvatosság, bruttó elszámolás, egyedi értékelés, az időbeli elhatárolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség és a költség-haszon összevetés) számviteli alapelvek érvényesülését.

Jelentős összegű hibának számít, 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 meghaladja az 500 millió forintot, akkor az 500 millió forintot.

Megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibának minősül, ha a jelentős összegű hibák és hibahatások összevont értéke a saját tőkét lényegesen megváltoztatja. Minden esetben ilyen hibának kell tekinteni, ha a megállapítások következtében a hiba feltárásának évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20 százalékkal változik. A valutában, ill. devizában felmerült eszközök és források év végén, nagyságrendtől függetlenül átértékelésre kerülnek.

## 3. Értékelési politika

A Társaság a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évre vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredmény-kimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzése, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Társaság előreláthatóan használni fogja. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra.

A Társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően.

### 3.1 Immateriális javak

A Társaság a Szvt. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt Idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 100 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 200 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatbavétel évében és az azt követő adóévben egyenlő részletekben kerül levonásra.

### 3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett eszközöket a nyilvántartásba vételkor beszerzési költségen értékeljük, amely a beszerzési árat és/vagy az előállítási költséget foglalja magában. A befektetett, (vagy forgóeszközök között nyilvántartásba vett) kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

### 3.3 Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

### 3.4 Követelések

A követeléseket a mérlegben szerződés szerinti teljesítéskori forintértéken kell aktiválni (bekerülési érték).

A követeléseket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A követeléseket az üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben kimutatni.

### 3.5 Értékpapírok

A rövidlejáratú értékpapírok nyilvántartásba vétele bekerülési értéken történik, azonban a nyilvántartásba vett kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

### 3.6 Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

### 3.7 Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékot, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben kimutatni.

A vevőtől forintban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

A forintban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó

- a) forintban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,
- b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

### 3.8 Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

### 3.9 Társasági adó

A társasági adó a tárgyévben érvényes adó jogszabályok alapján kerül az eredmény kimutatásban elszámolásra.

### 3.10 Egyéb

Mérlegforduló nap után nem történt olyan esemény, mely jelentősen befolyásolná az eredmény és a jövedelmi helyzet alakulását.

Az üzleti év során a Társaság nem folytatott kapcsolt felekkel lényeges és nem szokásos ügyleteket.

A Társaság nem kötött nem szokványos pénzügyi tranzakciókat (határidős, opciós ügyletek, swap ügyletek).

## II. A mérlegben szereplő eszközök ezer forintban

### 1. Immateriális javak

Bruttó érték	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték	Növekedések	Csökkenések	Záró érték
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0			0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0			0
Vagyoni értékű jogok	0			0
Szellemi termékek	375			375
Üzleti vagy cégérték	0			0
<b>Összesen</b>	<b>375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>375</b>
Értéksökkenés	Nyitó érték	Növekedések	Csökkenések	Záró érték
Alapítás-átszervezés aktivált értéke				0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				0
Vagyoni értékű jogok				0
Szellemi termékek	54	39		93
Üzleti vagy cégérték				0
<b>Összesen</b>	<b>54</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>93</b>
Nettó érték	Nyitó érték	Növekedések	Csökkenések	Záró érték
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0			0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0			0
Vagyoni értékű jogok	0			0
Szellemi termékek	321		39	282
Üzleti vagy cégérték	0			0
<b>Összesen</b>	<b>321</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>282</b>

A *Szellemi termékek* sor tartalma: domain nevek fenntartása és védjegyek értéke.

### 2. Tárgyi eszközök

A Társaság tárgyi eszközökkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

### 3. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközök	adatok eFt-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
Tartós részesedés a Futureal Real Estate Holding Limited-ben	623	583
Tartós részesedés a Futureal Development Holding Kft-ben	100	100
Tartós részesedés a Cordia Magyarország Zrt-ben	1 000	0
Tartós részesedés a Futureal Property Group Kft-ben	200	0
Tartós részesedés a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt-ben	90 000	90 000
Tartós részesedés a Futureal Management Kft-ben	166 520	166 520
Tartós részesedés a Cordia Homes Limited-ben	0	0
<i>Tartós részesedések kapcsoló vállalkozásban</i>	<i>258 443</i>	<i>257 203</i>
Adott kölcsön a Futureal Zéta Kft-nek	494 500	0
Adott kölcsön a Futureal Management Kft-nek	0	344 980
<i>Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban</i>	<i>494 500</i>	<i>344 980</i>
<b>Összesen</b>	<b>752 943</b>	<b>602 183</b>

A hitelek kamatmentesek, a lejárat idejük: 2014.december 31. A hitelekkel kapcsolatosan egyéb biztosíték a szerződés szerint nincs.

#### 4. Készletek

A Társaság készletekkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

#### 5. Követelések

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
Osztalékkövetelés a Futureal Real Estate Holding Limited-től	38 891	0
Osztalékkövetelés CordialHomes Holding Limitid-től	0	0
<i>Követelések kapcsoló vállalkozással szemben</i>	38 891	0
ÁFA követelés	340	444
Szállítói követelés	19	0
Finext Startup Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. részesedésének értékesítése kapcsán ki nem fizetett vételár összege	0	0
TAO követelés	0	1 507
2012 év folyamán kifizetett osztalék előlegek (magánszemélyek és Cordia Lands)	0	0
Osztalékadó túlfizetés	0	257
Kifizetett osztalék utáni adó	0	0
<i>Egyéb követelések</i>	359	2 208
Összesen	39 250	2 208

#### 6. Értékpapírok

A társaság értékpapírokkal sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

#### 7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
<i>Pénztár</i>	81	1 277
HUF pénzforgalmi számla egyenlege	484	528
HUF lekötött betétszámla egyenlege	30 000	0
EUR pénzforgalmi számla egyenlege	133	108
EUR lekötött betétszámla egyenlege	0	348 091
<i>Bankbetétek</i>	30 617	348 727
Összesen	30 698	350 004

Az EUR pénzforgalmi számla egyenlege 2011. 12. 31-én 427 EUR-nak, 2012. 12. 31-én 372 EUR-nak megfelelő összeg. Az EUR lekötött betétszámla egyenlege 2012.12.31-én 1.195.000 EUR.

#### 8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
Lekötött betét után járó kamat	42	11
<i>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</i>	42	11
Marketing költség	9	0
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	9	0
Összesen	51	11



### III. A mérlegben szereplő források értékelése ezer forintban

#### 9. Saját tőke

Saját tőke	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték	Növekedések	Csökkenések	Záró érték
Jegyzett tőke	500 000	0	0	500 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	60 473	0	0	60 473
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Mérleg szerinti eredmény	0	106 654	0	106 654
Összesen	560 473	106 654	0	667 127

#### 10. Céltartalékok

A társaság sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem képzett céltartalékot.

#### 11. Kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok eFt-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	15	0
Részesedés megszerzése miatti fizetési kötelezettség értéke	256 520	0
Futureal Management szállítói tartozás	189	838
Tulajdonosok részére ki nem fizetett osztalék értéke	0	0
Elhatárolt költség - IV. negyedéves	767	0
Elhatárolt költség - jogi szolgáltatás	0	0
Elhatárolt költség - székelyhasználati díj	100	0
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>	257 576	838
Személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség	122	122
Jövedelem elszámolási számla	394	376
Nyugdíj-egészségbiztosítási és szakképzési hozzájárulás fizetési köt.	264	273
Társasági adó fizetési kötelezettség	3 638	0
Osztalék kötelezettség tulajdonosok felé	0	285 000
<i>Egyéb kötelezettség</i>	4 418	285 771
Összesen	262 009	286 609

#### 12. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások	adatok eFt-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
Könyvvizsgálati díj	450	600
Közzétételi díj november és december hónapra	16	38
Részvények forgalomban tartásának IV. negyedéves díja	315	314
<i>Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása</i>	781	952
Összesen	781	952

## IV. Az eredménykimutatás részletezése ezer forintban

### 1. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
Kerekítési eltérés miatti bevétel	1	0
Előző éveket érintő egyéb bevétel	0	192
<b>Összesen</b>	<b>1</b>	<b>192</b>

### 2. Anyagjellegű ráfordítások

<u>Anyagjellegű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
Nyomtatvány, irodaszer költsége	2	1
Egyéb anyagköltség	0	0
<i>Anyagköltség</i>	<i>2</i>	<i>1</i>
Marketing	3	21
Ügyvédi díj	807	975
Könyvelési költség	2 592	2 340
Könyvvizsgálati díj	1 600	1 500
Tanácsadás	6	417
Tagsági díjak	0	5
Cégalapításhoz kapcsolódó szolgáltatás	7	3
Igénybe vett szolgáltatás egyéb értéke	1 683	1 917
<i>Igénybe vett szolgáltatás értéke</i>	<i>6 698</i>	<i>7 178</i>
Bankköltség	349	533
Hatósági díj	3	2
Illeték	150	53
Biztosítási díj-felelősség	19	0
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	<i>521</i>	<i>588</i>
<b>Összesen</b>	<b>7 221</b>	<b>7 767</b>

### 3. Személyi jellegű ráfordítások

<u>Személyi jellegű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
Tiszteletdíj	2 400	2 400
<i>Béreköltség</i>	<i>2 400</i>	<i>2 400</i>
Nyugdíjbiztosítási és egészségbiztosítási járulék	576	0
Szakképzési hozzájárulás	36	36
Egészségbiztosítási és munkaerő-piaci járulék	72	0
SZOCHO költség elszámolás	0	648
<i>Bérijárulékok</i>	<i>684</i>	<i>684</i>
<b>Összesen</b>	<b>3 084</b>	<b>3 084</b>

#### 4. Egyéb ráfordítások

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
Kerekítési eltérés miatti ráfordítás	1	1
NAV késedelmi pótlék	0	4
Összesen	1	5

#### 5. Pénzügyi műveletek bevételei

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok eFt-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
Kapcsolt vállalkozástól kapott (járó) osztalék és részesedés	985 035	1 710 988
<i>Kapott (járó) osztalék és részesedés</i>	985 035	1 710 988
Bankkamat	9 774	5 039
Adott kölcsönök után kapott kamat	0	0
<i>Egyéb kapott (járó) kamatok és kamajellegű bevételek</i>	9 774	5 039
Realizált árfolyamnyereség	322	24 563
Nem realizált árfolyamnyereség	5 282	0
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	5 604	24 563
Összesen	1 000 413	1 740 590

A Társaság osztalékelsőbbbségi részvényvel rendelkezik CordiaHomes Holding Limited-ben, amelyből a Társaság teljes tárgyévi kapott ( járó ) osztalék bevétele származott.

#### 6. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
Realizált árfolyamvesztés	0	11 026
Nem ralizált árfolyamvesztés	0	43
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	0	11 069
Összesen	0	11 069

## 7. Mérleg szerinti eredmény

<u>Mérleg szerinti eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
<i>Mérleg szerinti eredmény</i>	0	106 654

## 8. Társasági adó

<u>Társasági adó</u>	adatok e Ft-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
Adózás előtti eredmény	990 068	1 718 819
Korábban elhatárolt veszteség adóévi levonása	0	0
Értécsökkenés a társasági adó szerint	40	38
Kapott, bevételként elszámolt osztalék, részesedés	985 035	1 710 988
Nem realizált árfolyamnyereség	0	0
<i>Társasági adóalapot csökkentő tételek</i>	<i>985 075</i>	<i>1 711 026</i>
Értécsökkenés (terv szerinti és terven felüli) a számvitel szerint	40	38
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték alapján számított különbözetnek megfelelő összeg	43 706	13 779
NAV késedelmi pótlék	0	4
Nem realizált árfolyamvesztés	0	40
<i>Társasági adóalapot növelő tételek</i>	<i>43 746</i>	<i>13 861</i>
<b>Társasági adóalap</b>	<b>48 739</b>	<b>21 654</b>
<b>Társasági adófizetési kötelezettség</b>	<b>4 874</b>	<b>2 165</b>

## V. Egyéb kiegészítő információk

### 1. Adóvizsgálat

A Társaságunknál az adóhatóság 2012 évben adóvizsgálatot nem folytatott le. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

### 2. Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak nem piaci árazású kapcsolt tranzakciója csak az anya /és testvér-/ vállalatoktól kapott /és adott/ rövid lejáratú kölcsönök formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. A HUF kölcsönökre BUBOR+2,8%-kal, az EUR kölcsönökre EURIBOR+2,8% kamattal számolt a Társaság adóalap korrekciós tételt, melyet az adólevezetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetők.

## VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

<u>Jövedelmezőségi mutatók</u>			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2011.12.31	2012.12.31
Árbevétel arányos szokásos vállalkozási eredmény	szokásos vállalkozási eredmény / nettó árbevétel	-	-
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-	-
Saját tőke arányos szokásos vállalkozási eredmény	szokásos vállalkozási eredmény / saját tőke	176,65%	257,64%
Saját tőke arányos mérleg szerinti eredmény	mérleg szerinti eredmény / saját tőke	0,00%	15,99%
Eszközarányos jövedelem	Üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-1,37%	-1,78%

<u>Vagyoni helyzet alakulása</u>			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2011.12.31	2012.12.31
Saját tőke	Saját tőke/ mérleg főösszeg	68,08%	69,88%
Befektetett eszközök fedezettsége	Befektetett eszközök / saját tőke	134,40%	90,31%
Saját tőke növekedésének aránya	Saját tőke/Saját tőke	98,50%	119,03%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	Saját tőke/ jegyzett tőke	112,09%	133,43%

<u>Likviditást vizsgáló mutató számok</u>			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2011.12.31	2012.12.31
Gyorsmutató	Pénzeszközök/ rövid lejáratú köt.	11,72%	122,12%
Távlati ráta	(Követelés+Pénzeszközök+Értékpapírok)/ rövid lejáratú köt.	26,70%	122,89%
Általános likviditási ráta	(Forgóeszközök+aktív időbeli elhat.)/ (rövid lej. köt.+passzív időbeli elhat.)	26,64%	122,49%
Idegen forrás aránya	Kötelezettségek/ saját tőke	46,75%	42,96%

## CASH FLOW-KIMUTATÁS

adatok E Ft-  
ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2011.01.01- 2011.12.31	2012.01.01- 2012.12.31
a	b	c	d
1	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-1 096 761	168 546
2	Adózás előtti eredmény ±	990 068	1 718 819
3	Elszámolt amortizáció +	40	38
4	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
5	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
7	Szállítói kötelezettség változása ±	-3	-15
8	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-66 857	24 615
9	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-219	171
10	Vevőkövetelés változása ±	0	0
11	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-1 021 658	37 043
12	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	492	40
13	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-4 874	-2 165
14	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-993 750	-1 610 000
15	Nem realizált árfolyam veszteség hatása	0	0
16	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	728 450	1 240
17	Befektetett eszközök beszerzése -	-256 585	1 240
18	Befektetett eszközök eladása +	0	0
19	Kapott osztalék, részesedés +	985 035	0
20	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	0	149 520
21	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
22	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
23	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
24	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	149 520
25	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
26	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
27	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
28	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
29	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
30	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
31	Alapítókcal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	0	0
32	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-368 311	319 306

**A Finext Vagyonkezelő Nyrt.**  
**2012. december 31-én végződő év**  
**éves beszámolójának**  
**ÜZLETI JELENTÉSE**

Budapest, 2013. április 26.

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42



---

Dr. Futó Péter  
Igazgatósági tag



### Lényeges események, jelentős változások

A vállalkozás jogi személyiségű nyilvánosan működő részvénytársaságként működik.

A társaságot 2009. július 8. napján alapították 500 millió forint törzstőkével, vagyonkezelési tevékenység folytatása céljából.

A társaság tulajdonosa 2012. december 31. napján:

- CordiaHomes Holding LTD 74,90 % arányban
- 67 fő magánszemély 25,10 % arányban

### Tevékenység

A Társaság célja saját és külső (elsősorban banki vagy tulajdonosi) források felhasználásával elsősorban különböző profilú, de hosszú távon jövedelmező üzleti tevékenységet folytató hazai vagy külföldön bejegyzett gazdasági társaságokban fennálló - főként többségi - részesedés megszerzése és ezen társaságok holding tevékenység keretében történő működtetése és irányítása, másodsorban pedig passzív értékpapírokba és ingatlanokba történő befektetés és ezen befektetések kezelése.

### Jövőbeni tervek

A Társaság konzervatív befektetési politikát folytatva törekszik arra, hogy hazai vagy külföldi értékpapírokba és ingatlanokba történő befektetés útján olyan magas jövedelmezőségű befektetési portfóliót alakítson ki, melynek működtetése és üzemeltetése közép és hosszú távon, kiszámítható módon biztosítja a befektetett források megtérülést és legalább az adott üzleti szektorban általában elvárt profitot. A Társaság stratégiája és jövőképe abban rejlik, hogy az alapító Részvényesek elmúlt évek hazai és külföldi társasági- és ingatlanbefektetési szellemi tapasztalatait kívánják hasznosítani befektetési piac megfelelő lehetőségeinek felkutatásában.

### További nyilatkozatok

A mérleg fordulónapja után nem következett be olyan lényeges esemény, nem zajlott le olyan jelentős folyamat, amely az éves beszámolóban foglaltakat jelentősen megváltoztatná.

Társaságunk nem szerzett saját részvényt.

Társaságunk nem végez kutatás-fejlesztési tevékenységet.

Társaságunk környezetvédelmet érintő tevékenységet nem folytat.

A Társaság nem rendelkezik telephellyel.

A Társaság munkavállalókat nem foglalkoztat.