



## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓ BIZONYOSSÁGOT NYÚJTÓ JELENTÉSE

### **A Finext Vagyonkezelő Nyrt. igazgatósága részére**

#### **A nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információk összeállításáról készült jelentés**

Elvégeztük bizonyosságot nyújtó megbízásunkat annak érdekében, hogy jelentést tegyünk a Finext Vagyonkezelő Nyrt. (továbbiakban: a Társaság) vezetése által készített nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információk összeállításáról. A nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információk a 2017. december 31-re vonatkozó nem auditált pro forma konszolidált mérleget és az ezen a napon végződő üzleti évre vonatkozó nem auditált pro forma konszolidált eredménykimutatást és a kiegészítő megjegyzéseket tartalmazzák. Az alkalmazott kritériumok, amelyek alapján a Társaság vezetése összeállította az nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információkat az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) alapján kerültek meghatározásra és a kiegészítő megjegyzések Bevezetés fejezetében kerültek bemutatásra.

A nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információkat a vezetés azért állította össze, hogy bemutassa az AFM Kft, Corvin Észak Kft., Corvin 5 Kft. és Corvin Towers Kft. 2018. év első félévének folyamán végrehajtott felvásárlásának, illetve a Cordia Homes Holding Limited-től járó osztalék hatásait a Társaság 2017. évi vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére a 2017. december 31-i dátummal végződő év vonatkozásában oly módon, mintha a fent említett osztalék elszámolása, továbbá az AFM Kft., Corvin Észak Kft., Corvin 5 Kft. és a Corvin Towers felvásárlása 2017. január 1-én történt volna. A folyamat részeként a Társaság vezetése a 2017. december 31-vel végződő időszakra vonatkozó auditált és 2018. június 18-án közzétett, az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS-ek) szerint készült speciális célú pénzügyi kimutatásokban szereplő információkat használta fel.

#### **A vezetés felelőssége a nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információk összeállításáért**

A vezetés felelős a nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információknak az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendeletével (2004. április 29.) összhangban történő összeállításáért, beleértve a kiegészítő megjegyzések Bevezetés fejezetében bemutatott feltételezések kiválasztását és alkalmazását is.

#### **A könyvvizsgáló felelőssége a nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információk összeállításáról szóló jelentésért**

A mi felelőségünk véleményyt mondani arról, hogy a nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információkat a vezetés minden lényeges tekintetben az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) alapján állította-e össze.

Megbízásunkat a Nemzetközi Könyvvizsgálati és Bizonyosságot Nyújtó Szolgáltatási Standard Testület által kibocsátott, 3420. témaszámú Bizonyosságot Nyújtó Megbízásokra Vonatkozó Nemzetközi Standard (ISAE) alapján végeztük. Ez a standard megköveteli, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek és az eljárásainkat úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a vezetés a nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információkat minden lényeges tekintetben az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) és a bemutatott feltételezéseknek megfelelően, a Társaság számviteli politikájával összhangban álló alapon állította-e össze.



Jelen megbízás során nem feladatunk a nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információk összeállításához felhasznált múltbeli információk kapcsán bármely jelentést vagy véleményt újra kibocsátani vagy frissíteni, így a jelen megbízás keretében nem végeztünk könyvvizsgálatot vagy átvilágítást a nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információk összeállításához felhasznált bármely pénzügyi információ tekintetében.

Az Összevont kibocsátási tájékoztatóban bemutatandó nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információk célja kizárólag annak bemutatása, hogy egy jelentős esemény vagy tranzakció hogyan befolyásolná a gazdálkodó nem módosított pénzügyi információit akkor, ha az esemény vagy tranzakció egy, a bemutatás céljából választott korábbi időpontban történt volna. Ennek megfelelően semmilyen bizonyosságot nem nyújtunk arra vonatkozóan, hogy amennyiben az esemény vagy tranzakció ténylegesen 2017. január 1-én történt volna, akkor a tényleges eredmény megegyezne az előzetes (pro forma) kimutatásokban bemutatott eredménnyel.

A kellő bizonyosságot nyújtó megbízás, amelynek célja jelentés kibocsátása arról, hogy a nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információkat minden lényeges tekintetben az alkalmazandó kritériumoknak megfelelően készítették-e el, olyan eljárások elvégzését is magában foglalja, amelyeknek célja annak megállapítása, hogy a vezetés által a nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információk összeállítása során alkalmazott kritériumok megfelelő alapot nyújtanak-e az adott eseménynek vagy tranzakciónak közvetlenül betudható hatások bemutatásához, és elegendő és megfelelő bizonyítékot szerezünk arról, hogy:

- a kapcsolódó pro forma korrekciók ezeket a kritériumokat megfelelően érvényesítik, valamint
- a nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információk ezen korrekcióknak a megfelelő alkalmazását tükrözik a módosítás előtti speciális célú pénzügyi kimutatások adataira vetítve.

Az általunk kiválasztott eljárások a szakmai megítélésünkön alapulnak, figyelembe véve a Társasággal és azon eseménnyel vagy tranzakcióval kapcsolatos megértésünket, amelyeken a nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információk összeállítása alapul, illetve a megbízásunk egyéb körülményeit is.

A megbízásunk magába foglalja a nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információk általános bemutatásának értékelését is.

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



## **Vélemény**

Véleményünk szerint a nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információkat minden lényeges szempontból az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendeletében (2004. április 29.) foglaltaknak és a bemutatott feltételezéseknek megfelelően, a Társaság számviteli politikájával összhangban álló alapon állították össze.

## **Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről – Nyilatkozat**

Az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) I. mellékletének 1.2 pontja és a XXV. mellékletének 1.2 pontja előírásainak megfelelően a jelen Összevont kibocsátási tájékoztató részét képező ezen jelentésért elismerjük a felelősségünket, és kijelentjük, hogy megfelelő figyelmet fordítottunk arra, hogy a jelentésünkben foglalt információk a legjobb tudásunk szerint a tényekkel összhangban van és nem került elhagyásra olyan információ ami lényeges hatással lenne rá. Ez a nyilatkozat a jelen összevont kibocsátási tájékoztatóban a fenti 809/2004 rendelet [az I. melléklet 1.2. pontja és a XXV. melléklet 1.2. pontja] követelményeinek megfelelően szerepel.

Budapest, 2018. június 19.

Radványi László  
Üzlettárs  
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.  
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Mészáros Balázs  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági sz.: 005589

## Bevezetés

Az alábbi táblázatokban bemutatott, nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információk az alábbiakat tartalmazza:

- a Finex Vagyonkezelő Nyrt. (a továbbiakban: „Társaság” vagy „Kibocsátó”) nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi helyzete 2017. december 31-én;
- a Finex Vagyonkezelő Nyrt. nem auditált pro forma konszolidált teljes átfogó eredménykimutatása 2017. december 31-én végződő pénzügyi évre vonatkozóan;
- kiegészítő megjegyzések;

A nem auditált pro forma pénzügyi információ a Tájékoztatóban való bemutatása céljából készült.

Az alábbi táblázatokban bemutatott, nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása hipotetikusán mutatja be a Kibocsátó pénzügyi helyzetét 2017. december 31-ére vonatkozóan oly módon, mintha a társaságok (AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft., Corvin Towers Kft., Corvin Észak Kft., Corvin 5 Projekt Kft.) felvásárlása és a kapcsolódó tranzakciók, beleértve a részvénykibocsátást és a kapott osztalékot (együttesen: „Tranzakciók”), 2017. december 31-én történt volna meg.

Az alábbi táblázatok a nem auditált pro forma konszolidált teljes átfogó eredménykimutatást a 2017. december 31-ével végződő pénzügyi évre vonatkozóan oly módon mutatják be a Kibocsátó hipotetikus eredményét, mintha a Tranzakciók a bemutatott időszak első napján, azaz 2017. január 1-jén, megtörténtek volna.

A nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információ a 809/2004 EK rendelettel és az ESMA által kiadott útmutatásokkal összhangban készültek.

A Kibocsátó 2017. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásai (a Tájékoztató 2. melléklete) és a felvásárolt társaságok 2017. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó egyedi pénzügyi kimutatásai (a Tájékoztató 3-6. melléklete) alapul szolgáltak az alábbi táblázatokban bemutatott, Nem Auditált Pro Forma Pénzügyi Információk elkészítéséhez.

Az alábbi táblázatokban bemutatott Pro Forma Pénzügyi Információk a Kibocsátó által alkalmazott számviteli elvekkel és a Kibocsátó auditált pénzügyi kimutatásaival összhangban készültek el a 2017. december 31-i fordulónapra valamint ugyanezen nappal végződő időszakokra vonatkozóan. A felvásárolt társaságok a befektetési célú ingatlanokat a magyar számviteli szabályok szerint piaci értéken értékelték. A magyar számviteli szabályok szerint alkalmazott piaci értéken történő értékelés lényegében hasonló az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard valós érték módszeréhez (a pro forma pénzügyi kimutatás 4. Megjegyzésében leírt kisebb módosításokat figyelembe véve). Ugyanakkor az ingatlanok átértékelése közvetlenül a saját tőkével szemben történik, míg értékcsökkenés kerül elszámolásra a hasznos élettartam alatt az eredménnyel szemben. A Kibocsátó sem 2017. december 31-én, sem az ezen időponttal végződő időszakban nem rendelkezett befektetési célú ingatlanokkal. A Kibocsátó a nem auditált pro forma pénzügyi információk elkészítésekor a befektetési célú ingatlanokat az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard valós érték modelljét alkalmazta, mivel ez a modell kerül alkalmazásra később a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során. Az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok valós érték modellnek megfelelően a befektetési célú ingatlant nem értékcsökkentik, így az értékcsökkenési ráfordítások kiszűrésre kerültek a pro forma konszolidált teljes átfogó eredménykimutatás készítésekor.

A nem auditált pro forma teljes átfogó eredménykimutatás azzal a feltételezéssel készült, hogy a Kibocsátó 2017. január 1-jén szerezte meg a Befektetési ingatlanokkal foglalkozó társaságokat, **pontosan olyan ellenértékben, ahogyan arra számítani lehetett a megszerzés napján**, és valós értékben nem történt változás. Ennek eredményeképpen a befektetési célú ingatlanok valós értéke az év elején megegyezik az év végi valós értékkel, ami a nem auditált pro forma teljes átfogó eredménykimutatásban szereplő, nulla értékű változást eredményezi a 2017. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A továbbiakban valószínűsíthető, hogy a befektetési célú ingatlanok valós értékében bekövetkezik változás a felvásárlás időpontjában meglévő értékhez képest. Például a befektetési célú ingatlanokkal foglalkozó társaságok a magyar számviteli szabályok szerint készült pénzügyi kimutatásaiban 33.834 ezer euró értékű valós érték változást mutattak ki a saját tőkében a 2017. december 31-ével végződő évre.

Az alábbiakban bemutatott, Nem Auditált Pro Forma Pénzügyi Információk kizárólag illusztratív célból készültek, és természetüknél fogva hipotetikus helyzetet mutatnak be; ezért nem tükrözik a Kibocsátó tényleges eredményeit és pénzügyi helyzetét a bemutatott időszakra, amennyiben a Tranzakció valóban megtörtént a feltételezett időpontban, és célja nem az, hogy meghatározza bármely jövőbeli időszak eredményét illetve pénzügyi helyzetét.

A Nem Auditált Pro Forma Pénzügyi Információkat a Tájékoztató releváns pontjaival, a Kiegészítő megjegyzésekkel, a Kibocsátó 2017. december 31-ével végződő évre vonatkozó pénzügyi kimutatásaival, valamint a Befektetési ingatlanokkal foglalkozó társaságok 2017. december 31-ével végződő évre vonatkozó pénzügyi kimutatásaival együtt kell értelmezni.

A pro forma módosítások alapjául szolgáló feltételezések a kiegészítő megjegyzésekben kerülnek bemutatásra. A nem auditált pro forma módosítások a rendelkezésre álló információkon és meghatározott feltételezéseken alapulnak, amelyek a Kibocsátó véleménye szerint az adott körülmények között indokoltak.

Amennyiben másként nincs jelezve, az alább tárgyalt pro forma módosítások tartós hatással lesznek a Kibocsátóra és leányvállalataira (továbbiakban: „**Csoport**”).

## Nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi helyzet kimutatás 2017. december 31. ezer EUR-ban

Megnevezés	Pro forma módosítások								Konzolidált Pro forma 2017.12.31
	Finext Nyrt. 2017.12.31	Részvény kibocsátás	Kapott osztalék	Leányvállalatok felvásárlása				Csoporton belüli tranzakciók kiszűrése valamint felvásárlást érintő módosítások	
				AFM Kft.	Corvin 5 Kft.	Corvin Towers Kft.	Corvin Észak Kft.		
1. megjegyzés	2. megjegyzés	3. megjegyzés	4. megjegyzés				5. megjegyzés		
<b>ESZKÖZÖK</b>									
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	49 186	34 203	65 963	17 847	0	167 199
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	0	0	0	4 742	0	6 875	0	-11 617	0
Egyéb befektetett eszközök	2	0	0	2 909	5 198	4 208	1 775	0	14 092
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56 837</b>	<b>39 401</b>	<b>77 046</b>	<b>19 622</b>	<b>-11 617</b>	<b>181 291</b>
Vevő- és egyéb követelések	1 688	0	0	535	206	1 831	514	0	4 774
Nyereségadó követelés	0	0	0	10	0	2	4	0	16
Származékos pénzügyi eszközök	0	0	0	0	0	0	28	0	28
Egyéb rövid lejáratú eszközök	0	0	0	45	0	0	0	0	45
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	7	59 473	32 000	245	2 188	98	47	-87 699	6 359
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>1 695</b>	<b>59 473</b>	<b>32 000</b>	<b>835</b>	<b>2 394</b>	<b>1 931</b>	<b>593</b>	<b>-87 699</b>	<b>11 222</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>1 697</b>	<b>59 473</b>	<b>32 000</b>	<b>57 672</b>	<b>41 795</b>	<b>78 977</b>	<b>20 215</b>	<b>-99 316</b>	<b>192 513</b>
<b>TŐKE ÉS FORRÁSOK</b>									
Jegyzett tőke	1 597	27 407	0	10	10	795	700	-1 515	29 004
Tartalékok	91	32 066	32 000	29 599	14 970	38 492	9 856	-116 164	40 910
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>1 688</b>	<b>59 473</b>	<b>32 000</b>	<b>29 609</b>	<b>14 980</b>	<b>39 287</b>	<b>10 556</b>	<b>-117 679</b>	<b>69 914</b>
Hosszú lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	0	0	0	0	17 483	0	0	-17 483	0
Hosszú lejáratú banki hitelek	0	0	0	0	3 934	33 936	7 572	0	45 442
Bérlői letétek	0	0	0	1 034	0	774	431	0	2 239
Halasztott adókötelezettségek	0	0	0	919	1 480	745	400	-3 544	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	113	47	0	0	160
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 953</b>	<b>23 010</b>	<b>35 502</b>	<b>8 403</b>	<b>-21 027</b>	<b>47 841</b>
Rövid lejáratú banki hitelek	0	0	0	24 700	323	1 128	677	0	26 828
Szállítói és egyéb kötelezettségek	9	0	0	411	3 482	1 450	189	0	5 541
Elhatárolt bevételek	0	0	0	985	0	1 103	390	0	2 478
Származékos pénzügyi kötelezettségek	0	0	0	0	0	497	0	0	497
Nyereségadó kötelezettség	0	0	0	0	0	10	0	0	10
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	0	0	14	0	0	0	39 390	39 404
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 110</b>	<b>3 805</b>	<b>4 188</b>	<b>1 256</b>	<b>39 390</b>	<b>74 758</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 063</b>	<b>26 815</b>	<b>39 690</b>	<b>9 659</b>	<b>18 363</b>	<b>122 599</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>1 697</b>	<b>59 473</b>	<b>32 000</b>	<b>57 672</b>	<b>41 795</b>	<b>78 977</b>	<b>20 215</b>	<b>-99 316</b>	<b>192 513</b>

1. Az adatok a Finext Vagyonkezelő Nyrt. a 2017. december 31-én végződő évre elkészített auditált egyedi pénzügyi kimutatásai alapján került meghatározásra.
2. A módosítás célja a részvénykibocsátás hatásának megjelenítése, mivel a Befektetési Ingatlanokkal foglalkozó társaságok vásárlása részben részvénykibocsátásból kerül finanszírozásra. A nem auditált pro forma pénzügyi információk azzal a feltételezéssel készültek, hogy a Finext Vagyonkezelő Nyrt. alaptőkéje 8 500 000 000 Ft összeggel megemelésre kerül új részvények zártkörű kibocsátásával. Az alaptőke emelés során 17 000 000 db új tőzsrészvény kerül kibocsátásra, 500 Ft/részvény névértéken és 1.085 Ft/részvény kibocsátási értéken. Az új részvények névértékének és kibocsátási értékének a különbözete (585 Ft) a Társaság tőketartalékát növeli. A részvénykibocsátáshoz kapcsolódó tranzakciós költségek figyelmen kívül hagyásra kerültek, mivel azok összege nem lényeges. A részvénykibocsátás EUR-ra történő átváltása a 2017. december 31-i MNB árfolyamon (310,14 HUF/EUR) történt.
3. A módosítás célja a Kibocsátó a Cordia Homes Ltd. társaságban meglévő részesedése után kapott 32.000.000 EUR összegű osztalékbevételel elszámolása, a Cordia Homes Ltd. 2018. május 31-i igazgatósági határozata alapján. A módosításnak nem lesz tartós hatása a Csoport teljesítményére. A kapott osztalék a nem auditált pro forma konszolidált teljes átfogó eredménykimutatásban nem került figyelembe vételre, mivel egyrészt a Kibocsátó a Cordia Homes Ltd. társaságban meglévő részesedését 2018-ban értékesítette, másrészt mind a Kibocsátó mind a Cordia Homes Ltd. közös ellenőrzés alatt álló félnek minősül, aminek következtében a tranzakció tényleges tartalma tőkeemelés.
4. A módosítás célja a befektetési célú ingatlanokkal foglalkozó társaságokhoz kapcsolódó hatás megjelenítése, mintha a megszerzés 2017. december 31-én történt volna.  
A Társaság 2018. május 28-án felfüggesztő feltételhez kötött adásvételi szerződést kötött a Futureal Prime Properties Vagyonkezelő Zrt-vel, mint eladóval az eladó tulajdonát képező 4 darab korlátolt felelősségű társaság üzletrészei 100%-ának fix összegű vételár megfizetése ellenében történő megvásárlása tárgyában.

A vásárlás finanszírozásához kapcsolódó tranzakciók hatásai a 2. és 3. megjegyzésben, míg a konszolidációhoz és a megszerzés számviteli kezeléséhez kapcsolódó pro forma módosítások az 5. megjegyzésben kerültek bemutatásra. A 4. megjegyzés a megszerzett társaságok pénzügyi adatait tartalmazza. A Társaság által felvásárolt társaságok a 2017. december 31-én végződő üzleti évről a magyar számviteli törvény szerint készítettek éves beszámolót. A pro forma pénzügyi információk összeállításakor a megszerzett társaságok pénzügyi adatai a kibocsátó számviteli politikájával összhangban kerültek átszámításra. Az átszámítás az alábbiakban került bemutatásra.

*AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft. (továbbiakban: „AFM Kft.”)*

Megnevezés	AFM 2017.12.31. eFt	AFM 2017.12.31. ezer EUR	IFRS számviteli politika módosítások ezer EUR	AFM 2017.12.31. ezer EUR
	*	**	***	
<b>ESZKÖZÖK</b>				
Befektetési célú ingatlanok	15 274 395	49 250	-64	49 186
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	1 470 516	4 742	0	4 742
Egyéb befektetett eszközök	895 737	2 888	21	2 909
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>17 640 648</b>	<b>56 880</b>	<b>-43</b>	<b>56 837</b>
Vevő- és egyéb követelések	255 311	823	-288	535
Halasztott ráfordítás	714 452	2 304	-2 304	0
Nyereségadó követelés	3 090	10	0	10
Egyéb rövid lejáratú eszközök	13 987	45	0	45
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	75 894	245	0	245
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>1 062 734</b>	<b>3 427</b>	<b>-2 592</b>	<b>835</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>18 703 382</b>	<b>60 307</b>	<b>-2 635</b>	<b>57 672</b>
<b>TŐKE ÉS FORRÁSOK</b>				
Jegyzett tőke	3 000	10	0	10
Tartalékok	9 472 995	30 544	-945	29 599
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>9 475 995</b>	<b>30 554</b>	<b>-945</b>	<b>29 609</b>
Bérlői letétek	352 049	1 135	-101	1 034
Halasztott adó kötelezettségek	0	0	919	919
Céltartalékok	654 017	2 109	-2 109	0
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>1 006 066</b>	<b>3 244</b>	<b>-1 291</b>	<b>1 953</b>
Rövid lejáratú banki hitelek	7 815 388	25 200	-500	24 700
Szállítói és egyéb kötelezettségek	96 085	310	101	411
Elhatárolt bevételek	305 414	985	0	985
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4 434	14	0	14
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>8 221 321</b>	<b>26 509</b>	<b>-399</b>	<b>26 110</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>9 227 387</b>	<b>29 753</b>	<b>-1 690</b>	<b>28 063</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>18 703 382</b>	<b>60 307</b>	<b>-2 635</b>	<b>57 672</b>

\* AFM Kft. könyvvizsgálattal alátámasztott magyar számviteli törvény szerint összeállított 2017.12.31-én végződő üzleti évről vonatkozó mérleg és eredménykimutatás adatai eFt-ban a Társaság számviteli politikája szerinti struktúrában;

\*\* A könyvvizsgálattal alátámasztott adatok EUR-ra átváltott adatai a 2017. december 31-i MNB árfolyam (310,14 HUF/EUR) alapján;

\*\*\* Az IFRS számviteli politikája szerinti módosítások:

- A magyar beszámolóban a kedvezményes időszakra jutó bérlési díj és ingatlanközvetítési költségek egyéb követelések soron került kimutatásra. Ez az elhatárolt összeg az IFRS-ben a befektetési célú ingatlan valós értékét csökkenti.
- A magyar beszámolóban a társaság elhatárolta a beruházási hitelekhez kapcsolódó nem realizált árfolyamvesztést és megképezte a szükséges kapcsolódó céltartalékot. Mind az árfolyamvesztés, mind a céltartalék kiviszetésre került az IFRS számviteli politika szerint.
- A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti megjelenítése az IFRS számviteli politikával összhangban valós értéken történik. A valós érték és a névérték közötti különbözet az IFRS számviteli politika szerint a befektetési célú ingatlanok bekerülési értékeként került elszámolásra.
- Átsorolás történt a bérlői letétek és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között a lejárat kategóriának megfelelően.
- Az IFRS számviteli politikának megfelelően halasztott adó kötelezettsége keletkezett a társaságnak.



Corvint Towers Kft.

Megnevezés	Corvin Towers Kft 2017.12.31. eFt	Corvin Towers Kft 2017.12.31. ezer EUR	IFRS számviteli politika módosítások ezer EUR	Corvin Towers Kft 2017.12.31. ezer EUR
	*	**	***	
<b>ESZKÖZÖK</b>				
Befektetési célú ingatlanok	20 570 036	66 325	-362	65 963
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	2 132 234	6 875	0	6 875
Egyéb befektetett eszközök	1 220 754	3 936	272	4 208
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>23 923 024</b>	<b>77 136</b>	<b>-90</b>	<b>77 046</b>
Vevő- és egyéb követelések	702 778	2 266	-435	1 831
Nyereségadó követelés	626	2	0	2
Egyéb rövid lejáratú eszközök	0	0	0	0
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	30 317	98	0	98
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>733 721</b>	<b>2 366</b>	<b>-435</b>	<b>1 931</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>24 656 745</b>	<b>79 502</b>	<b>-525</b>	<b>78 977</b>
<b>TŐKE ÉS FORRÁSOK</b>				
Jegyzett tőke	250 000	795	0	795
Tartalékok	11 896 574	38 370	122	38 492
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>12 146 574</b>	<b>39 165</b>	<b>122</b>	<b>39 287</b>
Hosszú lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	0	0	0	0
Hosszú lejáratú banki hitelek	10 953 877	35 319	-1 383	33 936
Bérlői letétek	240 033	774	0	774
Halasztott adó kötelezettségek	0	0	745	745
Céltartalékok	154 109	497	-497	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	47	47
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>11 348 019</b>	<b>36 590</b>	<b>-1 088</b>	<b>35 502</b>
Rövid lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	0	0	0	0
Rövid lejáratú banki hitelek	352 799	1 137	-9	1 128
Szállítói és egyéb kötelezettségek	449 785	1 450	0	1 450
Elhatárolt bevételek	356 302	1 150	-47	1 103
Származékos pénzügyi kötelezettségek	0	0	497	497
Nyereségadó kötelezettség	3 253	10	0	10
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	0	0	0
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>1 162 152</b>	<b>3 747</b>	<b>441</b>	<b>4 188</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>12 510 171</b>	<b>40 337</b>	<b>-647</b>	<b>39 690</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>24 656 745</b>	<b>79 502</b>	<b>-525</b>	<b>78 977</b>

\* Corvin Towers Kft. könyvvizsgálattal alátámasztott magyar számviteli törvény szerint összeállított 2017.12.31-én végződő üzleti évre vonatkozó mérleg és eredménykimutatás adatai eFt-ban az IFRS számviteli politikája szerinti struktúrában;

\*\* A könyvvizsgálattal alátámasztott adatok EUR-ra átváltott adatai a 2017. december 31-i MNB árfolyam (310,14 HUF/EUR) alapján;

\*\*\* Az IFRS számviteli politikája szerinti módosítások:

- A magyar beszámolóban a kedvezményes időszakra jutó bérelti díj egyéb követelések soron került kimutatásra. Ez az elhatárolt összeg az IFRS-ben a befektetési célú ingatlan valós értékét csökkenti,
- A magyar beszámolóban a derivatív ügyletek valós értéke céltartalékként került bemutatásra, mely átsorolásra került származékos pénzügyi kötelezettségek közé.
- A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti megjelenítése az IFRS számviteli politikával összhangban valós értéken történik. A valós érték és a névérték közötti különbséget az IFRS számviteli politika szerint a befektetési célú ingatlanok bekerülési értékeként került elszámolásra,
- Az elhatárolt bevételek átsorolásra kerültek hosszú lejáratú kötelezettségek közé,
- A magyar beszámolóban bizonyos ingatlanközvetítői költségek vevő és egyéb követelések soron kerültek kimutatásra, melyeket az IFRS számviteli politika szerint kivezettek eredménnyel szemben,
- Az IFRS számviteli politikának megfelelően halasztott adó kötelezettsége keletkezett a társaságnak.

Corvin Észak Kft.

Megnevezés	Corvin Észak 2017.12.31. ezer EUR	IFRS számviteli politika módosítások ezer EUR	Corvin Észak 2017.12.31. ezer EUR
<b>ESZKÖZÖK</b>	*	**	
Befektetési célú ingatlanok	17 850	-3	17 847
Egyéb befektetett eszközök	1 728	47	1 775
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>19 578</b>	<b>44</b>	<b>19 622</b>
Vevő- és egyéb követelések	795	-281	514
Elhatárolt marketing költség	95	-95	0
Nyereségadó követelés	4	0	4
Származékos pénzügyi eszközök	0	28	28
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	47	0	47
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>941</b>	<b>-348</b>	<b>593</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>20 519</b>	<b>-304</b>	<b>20 215</b>
<b>TŐKE ÉS FORRÁSOK</b>			
Jegyzett tőke	700	0	700
Tartalékok	9 783	73	9 856
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>10 483</b>	<b>73</b>	<b>10 556</b>
Hosszú lejáratú banki hitelek	8 380	-808	7 572
Bérlői letétek	431	0	431
Halasztott adó kötelezettségek	0	400	400
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>8 811</b>	<b>-408</b>	<b>8 403</b>
Rövid lejáratú banki hitelek	646	31	677
Szállítói és egyéb kötelezettségek	189	0	189
Elhatárolt bevételek	390	0	390
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>1 225</b>	<b>31</b>	<b>1 256</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>10 036</b>	<b>-377</b>	<b>9 659</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>20 519</b>	<b>-304</b>	<b>20 215</b>

\* Corvin Észak Kft. könyvvizsgálattal alátámasztott – EUR pénznemben vezetett - magyar számviteli törvény szerint összeállított 2017.12.31-én végződő üzleti évre vonatkozó mérleg és eredménykimutatás adatai EUR-ban az IFRS számviteli politikája szerinti struktúrában;

\*\* Az IFRS számviteli politikája szerinti módosítások:

- A magyar beszámolóban a kedvezményes időszakra jutó bérleti díj, illetve az ingatlan ügynöki jutalék az egyéb követelések soron került kimutatásra. Ezek az elhatárolt összegek az IFRS-ben a befektetési célú ingatlan valós értékét csökkentik,
- A magyar beszámolóban a derivatív ügyleteken várható nyereséget a mérlegben nem lehet felvenni, ennek összege felvételre került a származékos pénzügyi eszközök közé az IFRS számviteli politika alapján;
- A magyar beszámolóban bizonyos ingatlanközvetítói költségek elhatárolásra kerültek, melyek költségként elszámolásra került az IFRS számviteli politika szerint;
- A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti megjelenítése az IFRS számviteli politikával összhangban valós értéken történik. A valós érték és a névérték közötti különbözet az IFRS számviteli politika szerint a befektetési célú ingatlanok bekerülési értékeként került elszámolásra,
- Átsorolás történt az egyéb követelések és az egyéb befektetett eszközök között a lejárat kategóriának megfelelően,
- Az IFRS számviteli politikának megfelelően halasztott adó kötelezettsége keletkezett a társaságnak.

Corvin 5 Projekt Kft. (továbbiakban: „Corvin 5 Kft.”):

Megnevezés	Corvin5 Kft 2017.12.31. ezer EUR	IFRS számviteli politika módosítások ezer EUR	Corvin5 Kft 2017.12.31. ezer EUR
	*	**	
<b>ESZKÖZÖK</b>			
Befektetési célú ingatlanok	34 203	0	34 203
Egyéb befektetett eszközök	5 130	68	5 198
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>39 333</b>	<b>68</b>	<b>39 401</b>
Vevő- és egyéb követelések	274	-68	206
Elhatárolt marketing költség	406	-406	0
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	2 188	0	2 188
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>2 868</b>	<b>-474</b>	<b>2 394</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>42 201</b>	<b>-406</b>	<b>41 795</b>
<b>TŐKE ÉS FORRÁSOK</b>			
Jegyzett tőke	10	0	10
Tartalékok	15 949	-979	14 970
<b>Tőke és tartalékok összesen</b>	<b>15 959</b>	<b>-979</b>	<b>14 980</b>
Hosszú lejáratú hitelek kapcsoló vállalkozásoktól	17 483	0	17 483
Hosszú lejáratú banki hitelek	4 841	-907	3 934
Halasztott adó kötelezettségek	0	1 480	1 480
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	113	113
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>22 324</b>	<b>686</b>	<b>23 010</b>
Rövid lejáratú banki hitelek	323	0	323
Szállítói és egyéb kötelezettségek	3 595	-113	3 482
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>3 918</b>	<b>-113</b>	<b>3 805</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>26 242</b>	<b>573</b>	<b>26 815</b>
<b>Tőke és források összesen</b>	<b>42 201</b>	<b>-406</b>	<b>41 795</b>

\* Corvin 5 Kft. könyvvizsgálattal alátámasztott – EUR pénznemben vezetett - magyar számviteli törvény szerint összeállított 2017.12.31-én végződő üzleti évre vonatkozó mérleg és eredménykimutatás adatai EUR-ban az IFRS számviteli politikája szerinti struktúrában;

\*\* A Társaság IFRS számviteli politikája szerinti módosítások:

- A magyar beszámolóban ingatlanközvetítői költségek elhatárolásra kerültek, melyek költségként elszámolásra kerül az IFRS számviteli politika szerint;
- A kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti megjelenítése az IFRS számviteli politikával összhangban valós értéken történik. A valós érték és a névérték közötti különbözet az IFRS számviteli politika szerint a befektetési célú ingatlanok bekerülési értékeként került elszámolásra;
- Átsorolás történt az egyéb követelések és az egyéb befektetett eszközök között valamint az egyéb kötelezettségek és egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között a lejárat kategóriának megfelelően;
- Az IFRS számviteli politikának megfelelően halasztott adó kötelezettsége keletkezett a társaságnak.

5. A módosítás célja (i) a csoporton belüli követelések és kötelezettségek kiszűrése, valamint (ii) a felvásárláshoz kapcsolódó számviteli elszámolások hatásainak bemutatása.

A társaságok felvásárlásához kapcsolódó lényeges információk az alábbiak:

Társaság	Vételár (ezer EUR)	Kapcsoló kölcsön átadása (ezer EUR)	Teljes várható kötelezettség (ezer EUR)
AFM Kft.”	34 881	(4 741)	
Corvin Towers Kft.	47 036	(6 875)	
Corvin Észak Kft.	12 073		
Corvin 5 Projekt Kft.	27 032	17 683	
<b>Összesen</b>	<b>121 022</b>	<b>6 067</b>	<b>127 089</b>
<b>Csökkentve:</b> pénzeszköz kifizetés a felvásárlás napján			<b>(87 699)</b>
<b>Ki nem fizetett vételár</b>			<b>39 390</b>

A felvásárlás során a Finext Vagyonkezelő Nyrt. átvállalja illetve megvásárolja az eladónak a társaságokkal szemben fennálló kölcsöntartozását és kölcsönkövetelését. Az így jelentkező csoporton belüli 11 617 ezer EUR kölcsön követelés és kölcsöntartozás kiszűrésre került a pro forma konszolidált pénzügyi információk elkészítésekor. A felvásárlás napján fennálló nettó követelés összege 200 ezer EUR-val magasabb a 2017. december 31-i nettó követelés összegét. Az ebből adódó felvásárláskori többlet pénzeszköz kifizetését pénzeszköz csökkenésként került a pro forma konszolidált pénzügyi információk összeállításakor figyelembe véve.

A felvásárolt cégek egyetlen jelentős eszköze a bérbeadott ingatlan, kötelezettsége a hozzá kapcsolódó hitel volt. A felvásárlás nem érintette a megvásárolt cégek és bérbevevőik között meglévő bérleti szerződéseket, azonban a jelentős folyamatokat (például bérleti szerződések kezelése, ingatlanok karbantartása, új bérlőkkel való tárgyalások) a tranzakció előtt és után is a Futureal Management Szolgáltató Kft. látja el. Ez alapján a vezetés úgy értékelte, hogy a jelentős folyamatok nem kerültek átadásra, így a tranzakció nem felel meg az üzleti kombináció fogalmának és eszközcsoport vásárlásként kezelte. Ennek megfelelően a vételár a megszerzett eszközcsoport bekerülési értékeként kerül elszámolásra. Amennyiben eltérés van a Csoport által megszerzett eszközök összevont valós értéke és a felvásárlás során fizetett vételár valós értéke között, úgy a különbözet – mivel közös ellenőrzés alatt álló felek tranzakciójáról van szó – a saját tőkében az egyéb tartalék soron kerül elszámolásra.

A vételár (121 022 ezer EUR) illetve a nettó követelés rendezéséhez kapcsolódó 200 ezer EUR többlet pénzkifizetés és a nettó eszközök értéke (97 976 ezer EUR) között lévő 23 246 ezer EUR összeg különbözet a tartalékok csökkenéseként került elszámolásra a saját tőkében. A felvásárlás napján keletkező különbözet eltérő lenne, ha felvásárolt eszközök valós értéke eltérne a 2017. december 31-i valós értéktől.

Halasztott adó nem került felvételre a meglévő átmeneti különbözetek esetében, mivel amint a Csoport megkapja a Szabályozott Ingatlan Társaság státuszt, akkor mentesül nyereségadó-fizetési kötelezettség alól.

Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információ összeállításakor további feltételezés, hogy a vételár nem kerül teljes egészében kifizetésre a szerződés aláírását követően, így a pro forma konszolidált mérleg Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek sora összességében 39 390 ezer EUR ki nem fizetett vételárból adódó kötelezettséget tartalmaz.

## Nem auditált pro forma konszolidált teljes átfogó eredménykimutatás

Megnevezés	Pro forma módosítások					Konszolidált pro forma 2017	
	Leányvállalatok felvásárlása						
	AFM Kft.	Corvin 5 Kft.	Corvin Towers Kft.	Corvin Észak Kft.	Tranzakciót érintő módosítások		
1. megjegyzés	2. megjegyzés		3. megjegyzés				
Bérelti díj bevétel	0	3 119	0	4 260	1 159	0	8 538
Üzemeltetési szolgáltatások bevétele	0	1 252	2	1 563	364	0	3 181
Bérelti díj lejáratá előtti felmondásból származó bevétel	0	110	0	403	0	0	513
<b>Árbevétel</b>	<b>0</b>	<b>4 481</b>	<b>2</b>	<b>6 226</b>	<b>1 523</b>	<b>0</b>	<b>12 232</b>
Ingatlanüzemeltetési költségek	0	-1 247	0	-1 553	-362	0	-3 162
Ki nem adott ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	0	-45	0	-32	0	0	-77
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	0	-25	-5	-32	-6	0	-68
Bérbeadás, marketing, egyéb szakmai szolgáltatások költsége	0	-54	-284	-73	-36	0	-447
<b>Ingatlan üzemeltetési költségek</b>	<b>0</b>	<b>-1 371</b>	<b>-289</b>	<b>-1 690</b>	<b>-404</b>	<b>0</b>	<b>-3 754</b>
<b>Nettó bérbeadásból származó bevétel</b>	<b>0</b>	<b>3 110</b>	<b>-287</b>	<b>4 536</b>	<b>1 119</b>	<b>0</b>	<b>8 478</b>
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége/(vesztesége)	0	9 261	17 106	5 297	2 170	-33 834	0
Értéksökkenés	0	-2	-2	-2	0	0	-6
Egyéb adminisztratív költségek	-27	-22	-174	-23	-15	0	-261
Egyéb bevételek/ráfordítások	0	-66	0	0	13	0	-53
<b>Működési eredmény</b>	<b>-27</b>	<b>12 281</b>	<b>16 643</b>	<b>9 808</b>	<b>3 287</b>	<b>-33 834</b>	<b>8 158</b>
Pénzügyi bevételek	0	100	13	573	450	0	1 136
Pénzügyi ráfordítások	-1	-882	-77	-1 261	-382	-1 182	-3 785
<b>Pénzügyi eredmény</b>	<b>-1</b>	<b>-782</b>	<b>-64</b>	<b>-688</b>	<b>68</b>	<b>-1 182</b>	<b>-2 649</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-28</b>	<b>11 499</b>	<b>16 579</b>	<b>9 120</b>	<b>3 355</b>	<b>-35 016</b>	<b>5 509</b>
Nyereségadó	-1	-1 140	-1 492	-805	-324	3 762	0
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>-29</b>	<b>10 359</b>	<b>15 087</b>	<b>8 315</b>	<b>3 031</b>	<b>-31 254</b>	<b>5 509</b>
Egyéb átfogó eredmény - devizaátszámítási különbözet	-24	0	0	0	0	0	-24
<b>Teljes átfogó eredmény</b>	<b>-53</b>	<b>10 359</b>	<b>15 087</b>	<b>8 315</b>	<b>3 031</b>	<b>-31 254</b>	<b>5 485</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR)</b>							
Alap és hígított	-0,06						0,31 (4. megjegyzés)

1. Az adatok a Finext Vagyonkezelő Nyrt. a 2017. december 31-én végződő évre elkészített auditált egyedi pénzügyi kimutatásai alapján került meghatározásra.
2. A módosítás célja a befektetési célú ingatlanokkal foglalkozó társaságokhoz kapcsolódó társaságokhoz kapcsolódó hatás megjelenítése, mintha a megszerzés 2017. január 1-én történt volna.

A felvásárláshoz kapcsolódó hatások a 3. megjegyzésben kerülnek bemutatásra. Jelen 2. megjegyzés a felvásárolt társaságok pénzügyi adatait mutatja be. A Társaság által felvásárolt társaságok a 2017. december 31-én végződő üzleti évről a magyar számviteli törvény szerint készítettek éves beszámolót. A pro forma pénzügyi információk összeállításakor a megszerzett társaságok pénzügyi adatai a kibocsátó számviteli politikájával összhangban kerültek átszámításra. Az átszámítás az alábbiakban került bemutatásra.

„AFM Kft.”

Megnevezés	AFM 2017 ezer Ft	AFM 2017 ezer EUR	IFRS számviteli politika módosítások ezer EUR	AFM 2017 ezer EUR
	*	**	***	
Bérleti díj bevétel	964 468	3 119	0	3 119
Üzemeltetési szolgáltatások bevétele	387 277	1 252	0	1 252
Bérleti díj lejáratára előtti felmondásból származó bevétel	34 086	110	0	110
<b>Árbevétel</b>	<b>1 385 831</b>	<b>4 481</b>	<b>0</b>	<b>4 481</b>
Ingatlanüzemeltetési költségek	-385 648	-1 247	0	-1 247
Ki nem adott ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	-13 796	-45	0	-45
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	-7 835	-25	0	-25
Bérbeadás, marketing, egyéb szakmai szolgáltatások költsége	-16 644	-54	0	-54
<b>Ingatlan üzemeltetési költségek</b>	<b>-423 923</b>	<b>-1 371</b>	<b>0</b>	<b>-1 371</b>
<b>Nettó bérbeadásból származó bevétel</b>	<b>961 908</b>	<b>3 110</b>	<b>0</b>	<b>3 110</b>
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége/(vesztesége)	0	0	9 261	9 261
Értékcsökkenés	-343 767	-1 112	1 110	-2
Egyéb adminisztratív költségek	-6 931	-22	0	-22
Egyéb bevételek/ráfordítások	-47 422	-153	87	-66
<b>Működési eredmény</b>	<b>563 788</b>	<b>1 823</b>	<b>10 458</b>	<b>12 281</b>
Pénzügyi bevételek	6 226	20	80	100
Pénzügyi ráfordítások	-111 626	-361	-521	-882
<b>Pénzügyi eredmény</b>	<b>-105 400</b>	<b>-341</b>	<b>-441</b>	<b>-782</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>458 388</b>	<b>1 482</b>	<b>10 017</b>	<b>11 499</b>
Nyereségadó	-28 339	-92	-1 048	-1 140
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>430 049</b>	<b>1 390</b>	<b>8 969</b>	<b>10 359</b>

\* AFM Kft. könyvvizsgálattal alátámasztott magyar számviteli törvény szerint összeállított 2017.12.31-én végződő üzleti évre vonatkozó mérleg és eredménykimutatás adatai ezer Ft-ban az IFRS számviteli politikája szerinti struktúrában;

\*\* A könyvvizsgálattal alátámasztott adatok EUR-ra átváltott adatai a 2017 évi átlagos MNB árfolyam (309,21 HUF/EUR) alapján;

\*\*\* Az IFRS számviteli politikája szerinti módosítások:

- A befektetési célú ingatlanok eredménnyel szemben kerülnek valós értéken értékelésre az IFRS számviteli politika szerint. A magyar beszámolóban a tőkével szemben kerülnek átértékelésre és hasznos élettartalom alapján amortizálódnak. Az értékcsökkenés az IFRS számviteli politika alapján ezért kivezetésre kerül.
- A magyar beszámolóban elhatárolt árfolyamveszteség és az arra képzett céltartalék kivezetésre került az egyéb bevételek/ráfordításokon keresztül;
- Az IFRS számviteli politika szerint a nyereségadó sor módosításra kerül a halasztott adó kötelezettség tárgyévi mozgásával.

Corvin Towers Kft.:

Megnevezés	Corvin Towers Kft 2017 ezer Ft	Corvin Towers Kft 2017 ezer EUR	IFRS számviteli politika módosítások ezer EUR	Corvin Towers Kft 2017 ezer EUR
	*	**	***	
Bérleti díj bevétel	1 317 366	4 260	0	4 260
Üzemeltetési szolgáltatások bevétele	483 413	1 563	0	1 563
Bérleti díj lejáratára előtti felmondásból származó bevétel	124 734	403	0	403
<b>Árbevétel</b>	<b>1 925 513</b>	<b>6 226</b>	<b>0</b>	<b>6 226</b>
Ingatlanüzemeltetési költségek	-480 084	-1 553	0	-1 553
Ki nem adott ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	-9 974	-32	0	-32
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	-9 814	-32	0	-32
Bérbeadás, marketing, egyéb szakmai szolgáltatások költsége	-22 646	-73	0	-73
<b>Ingatlan üzemeltetési költségek</b>	<b>-522 518</b>	<b>-1 690</b>	<b>0</b>	<b>-1 690</b>
<b>Nettó bérbeadásból származó bevétel</b>	<b>1 402 995</b>	<b>4 536</b>	<b>0</b>	<b>4 536</b>
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége/(vesztesége)	0	0	5 297	5 297
Értéksökkenés	-462 122	-1 495	1 493	-2
Egyéb adminisztratív költségek	-6 958	-23	0	-23
Egyéb bevételek/ráfordítások	121 055	391	-391	0
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 054 970</b>	<b>3 409</b>	<b>6 399</b>	<b>9 808</b>
Pénzügyi bevételek	39 160	127	446	573
Pénzügyi ráfordítások	-198 704	-643	-618	-1 261
<b>Pénzügyi eredmény</b>	<b>-159 544</b>	<b>-516</b>	<b>-172</b>	<b>-688</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>895 426</b>	<b>2 893</b>	<b>6 227</b>	<b>9 120</b>
Nyereségadó	-61 769	-200	-605	-805
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>833 657</b>	<b>2 693</b>	<b>5 622</b>	<b>8 315</b>

\* Corvin Towers Kft. könyvvizsgálattal alátámasztott magyar számviteli törvény szerint összeállított 2017.12.31-én végződő üzleti évre vonatkozó mérleg és eredménykimutatás adatai eFt-ban az IFRS számviteli politikája szerinti struktúrában;

\*\* A könyvvizsgálattal alátámasztott adatok EUR-ra átváltott adatai a 2017 évi átlagos MNB árfolyam (309,21 HUF/EUR) alapján;

\*\*\* Az IFRS számviteli politikája szerinti módosítások:

- A befektetési célú ingatlanok eredménnyel szemben kerülnek valós értéken értékelésre az IFRS számviteli politika szerint. A magyar beszámolóban a tőkével szemben kerülnek átértékelésre és hasznos élettartalom alapján amortizálódnak. Az értéksökkenés az IFRS számviteli politika alapján ezért kivezetésre kerül;
- A magyar beszámolóban elhatárolt árfolyamveszteség és az arra képzett céltartalék kivezetésre került az egyéb bevételek/ráfordításokon keresztül;
- Az IFRS számviteli politika szerint a nyereségadó sor módosításra kerül a halasztott adó kötelezettség tárgyévi mozgásával.

„Corvin Észak Kft.”

Megnevezés	Corvin Észak 2017 ezer EUR	IFRS számviteli politika módosítások ezer EUR	Corvin Észak 2017 ezer EUR
	*	**	
Bérleti díj bevétel	1 159	0	1 159
Üzemeltetési szolgáltatások bevétele	364	0	364
Bérleti díj lejáratára előtti felmondásból származó bevétel	0	0	0
<b>Árbevétel</b>	<b>1 523</b>	<b>0</b>	<b>1 523</b>
Ingatlanüzemeltetési költségek	-362	0	-362
Ki nem adott ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	0	0	0
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	-6	0	-6
Bérbeadás, marketing, egyéb szakmai szolgáltatások költsége	-46	10	-36
<b>Ingatlan üzemeltetési költségek</b>	<b>-414</b>	<b>10</b>	<b>-404</b>
<b>Nettó bérbeadásból származó bevétel</b>	<b>1 109</b>	<b>10</b>	<b>1 119</b>
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége/(vesztesége)	0	2 170	2 170
Értéksökkenés	-434	434	0
Egyéb adminisztratív költségek	-15	0	-15
Egyéb bevételek/ráfordítások	346	-333	13
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 006</b>	<b>2 281</b>	<b>3 287</b>
Pénzügyi bevételek	88	362	450
Pénzügyi ráfordítások	-265	-117	-382
<b>Pénzügyi eredmény</b>	<b>-177</b>	<b>245</b>	<b>68</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>829</b>	<b>2 526</b>	<b>3 355</b>
Nyereségadó	-40	-284	-324
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>789</b>	<b>2 242</b>	<b>3 031</b>

\* Corvin Észak Kft. könyvvizsgálattal alátámasztott magyar számviteli törvény szerint összeállított 2017.12.31-én végződő üzleti évre vonatkozó mérleg és eredménykimutatás adatai EUR-ban az IFRS számviteli politikája szerinti struktúrában;

\*\* Az IFRS számviteli politikája szerinti módosítások:

- A befektetési célú ingatlanok eredménnyel szemben kerülnek valós értéken értékelésre az IFRS számviteli politika szerint. A magyar beszámolóban a tőkével szemben kerülnek átértékelésre és hasznos élettartalom alapján amortizálódnak. Az értékcsökkenés az IFRS számviteli politika alapján ezért kivezetésre kerül;
- A magyar beszámolóban elhatárolt árfolyamvesztés és az arra képzett céltartalék kivezetésre került,
- Az IFRS számviteli politika szerint a nyereségadó sor módosításra kerül a halasztott adó kötelezettség tárgyévi mozgásával.

„Corvin 5 Kft.”

Megnevezés	Corvin5 Kft 2017 ezer EUR	IFRS számviteli politika módosítások ezer EUR	Corvin5 Kft 2017 ezer EUR
	*	**	
Bérleti díj bevétel	0	0	0
Üzemeltetési szolgáltatások bevétele	329	-327	2
Bérleti díj lejáratá előtti felmondásból származó bevétel	0	0	0
<b>Arbevétel</b>	<b>329</b>	<b>-327</b>	<b>2</b>
Ingatlanüzemeltetési költségek	-326	326	0
Ki nem adott ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	0	0	0
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	-5	0	-5
Bérbeadás, marketing, egyéb szakmai szolgáltatások költsége	-6	-278	-284
<b>Ingatlan üzemeltetési költségek</b>	<b>-337</b>	<b>48</b>	<b>-289</b>
<b>Nettó bérbeadásból származó bevétel</b>	<b>-8</b>	<b>-279</b>	<b>-287</b>
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége/(vesztése)	0	17 106	17 106
Értékcsökkenés	-3	1	-2
Egyéb adminisztratív költségek	-174	0	-174
Egyéb bevételek/ráfordítások	0	0	0
<b>Működési eredmény</b>	<b>-185</b>	<b>16 828</b>	<b>16 643</b>
Pénzügyi bevételek	13	0	13
Pénzügyi ráfordítások	-50	-27	-77
<b>Pénzügyi eredmény</b>	<b>-37</b>	<b>-27</b>	<b>-64</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-222</b>	<b>16 801</b>	<b>16 579</b>
Nyereségadó	0	-1 492	-1 492
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>-222</b>	<b>15 309</b>	<b>15 087</b>

\* Corvin 5 Kft. könyvvizsgálattal alátámasztott magyar számviteli törvény szerint összeállított 2017.12.31-én végződő üzleti évre vonatkozó mérleg és eredménykimutatás adatai EUR-ban az IFRS számviteli politikája szerinti struktúrában;

\*\* Az IFRS számviteli politikája szerinti módosítások:

- A befektetési célú ingatlanok eredménnyel szemben kerülnek valós értéken értékelésre az IFRS számviteli politika szerint. A magyar beszámolóban a tőkével szemben kerülnek átértékelésre és hasznos élettartalom alapján amortizálódnak.
- A magyar beszámolóban elhatárolt marketingköltségek elszámolásra került költségként;
- Az üzemeltetési szolgáltatások esetében a társaság ügynök szerepet tölt be, így a bevételek és ráfordítások nettó módon kerültek elszámolásra.

### 3. A módosítás célja:

- Nem auditált pro forma teljes átfogó eredménykimutatás azzal a feltételezéssel készült, hogy a Kibocsátó 2017. január 1-jén szerezte meg a Befektetési ingatlanokkal foglalkozó társaságokat, pontosan olyan ellenértékben, ahogyan arra számítani lehetett a megszerzés napján, és valós értékben nem történt változás. Ennek eredményeképpen a befektetési célú ingatlanok valós értéke az év elején megegyezik az év végi valós értékkel, ami a nem auditált pro forma teljes átfogó eredménykimutatásban szereplő, nulla értékű változást eredményezi a 2017. december 31-ével végződő évre vonatkozóan;
- Az adóráfordítások kiszűrése, mivel amint a Társaság megkapja a Szabályozott Ingatlan Társaság státuszt, akkor mentesül a nyereségadó-fizetési kötelezettség alól;
- Kamatráfordítás elszámolása a ki nem fizetett vételárhoz kapcsolódó kötelezettség után.

Az adásvételi szerződés alapján a ki nem fizetett vételár után a Finext Nyrt. a mindenkori 3 havi EURIBOR + 3% (vagy ha az EURIBOR bármikor 0 vagy negatív, akkor 3%) mértékű éves kamatot köteles fizetni.

### 4. Az egy részvényre jutó eredmény a tárgyévi eredmény és a Tranzakciót követően kialakult összes részvények számának (17 500 000 db) hányadosaként került kiszámításra.



**Az előzetes (pro forma) konszolidált pénzügyi információk elfogadása**

A nem auditált pro forma konszolidált pénzügyi információkat a Társaság menedzsmentje 2018. június 18-án megtárgyalta és elfogadta.