

A Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII., cégjegyzékszám: 01-10-046425, a "Társaság") a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 55. §-ában foglalt kötelezettségének eleget téve az alábbiakról tájékoztatja a nyilvánosságot:

Az Igazgatóságnak a Társaság új működési modelljére vonatkozó elképzelése az, hogy a Társaság Magyarország egyik vezető szabályozott ingatlanbefektetési társaságává váljon, mely a tőkepiacon keresztül hatékony hozzáférést nyújt a magyar ingatlanpiaci befektetési lehetőségekhez hazai és nemzetközi befektetők számára egyaránt, kimagasló teljesítményt megcélózva a részvényesi értékteremtésben. Ezen cél elérését az Igazgatóság véleménye szerint a jelentősen segítené, ha a Társaság 2011. évi CII. törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társasággá alakulna át, mert ez a működési forma, a vonatkozó kedvező szabályozási környezetre tekintettel növelné a Társaság jövedelmezőségét egyben kiszámítható és szabályozott kereteket biztosít a potenciális befektetők számára.

A Társaság a jövőben folyamatosan bérleti bevételt termelő, vagy ilyenné fejleszhető, elsősorban iroda-, kereskedelemi- és lakó-funkciójú ingatlanokba, továbbá az ezek fejlesztéséhez szükséges telkekbe, másodsorban pedig logisztikai ingatlanokba kíván befektetni, közvetlenül, illetve projektársaságokon keresztül. Az egyes ingatlanbefektetések kiválasztásánál alapvető szempont a várható, hosszútávú bérleti bevétel fenntarthatósága, növelhetősége, illetve az aktív menedzsment által megcélózható értékteremtés mértéke.

A budapesti modern bér-irodaállomány összesen 2.781.660 négyzetméter irodaterületet foglal magában. (Emellett a saját tulajdonú épületek összmérete mintegy 664.450 m²). A 2018 év első negyedében mért bruttó összkereslet mintegy 91.100 m² ami meghaladja az előző évek hasonló időszakának kereslet-adatát. A kihasználatlansági mutató 7,3%, ez a Budapesten eddig mért legalacsonyabb ráta. A 2017-es évben összesen 474.800 m² irodaterület bérbeadására került sor, emelkedő (2.3% year on year) átlagos bérleti díjak mellett. Az elmúlt két év egyértelműen az irodapiac erősödését hozta, ami a válságévek rendkívül kismértékű fejlesztői tevékenységének következtében a több éven át bérlői dominanciájú piacot 2017-től bérbeadói dominanciájú piaccá változtatta. A bérlői terület és minőségi igények növekedésével a hosszú válságból csak éppen magához tért irodapiaci kínálat lassan veszi fel lépést (2017 évi új iroda átadás összesen 79.900m² volt), így a bérleti díjak emelkedése megindult. Emellett a bérleti időtartam tekintetében is növekedés látható. 2017-ben 4.8%-kal emelkedett a kiskereskedelem árbevétele nemzetgazdasági szinten.

A kereskedelmi ingatlanok budapesti piacán új építések nincsenek, azonban felújításokkal és átépítésekkel modernizálódik a rendelkezésre álló ingatlanállomány. A bevásárló utcák bérleti díja 70-80 euro négyzetméterenként, havonta, ugyanez az adat a kereskedelmi parkokban 7-13 EUR/m², míg a legmagasabb, elérhető bérleti díjak a vezető bevásárló központokban eléri a 75-80 eurót. Budapesten 1,8 millió négyzetméter bérbeadható retail terület található, melynek 44%-a, 790.000 m² alkotja a bevásárlóközpontok piacát. A kiskereskedelmi fogalom általános bővülése ezen központok látogatottsági adatainak javulásában és a bérlők forgalmi adatainak növekedésében is megmutatkozik. Az erősödő értékesítés és a továbbra is pozitív kilátások alapján a bérlői oldal kereslete mind a működő egységek, mind az új belépők részéről növekszik. Az erősödő kereslet azonban csakis a meglévő központokban keresheti a forgalombővítés további lehetőségeit, hiszen az utóbbi években egyetlen új bevásárlóközpont- fejlesztés sem indult. Mindez pedig a meglévő központok bérbeadó pozícióját erősíti, a bérleti díjak növekedése már 2015-ben megindult és folytatódott 2016-2017-ben.

A logisztikai piacon, Budapest mellett, ahol 2 millió négyzetméter ipari ingatlan található, jelentős piaccá vált Tatabánya (530 ezer négyzetméter), Győr (480 ezer négyzetméter), Székesfehérvár (415 ezer négyzetméter) és Nyíregyháza (310 ezer négyzetméter). Fontos azonban megjegyezni, hogy vidéken általában saját maguknak építtetnek a cégek, a profi ingatlanfejlesztők által építtetett épületek aránya ott mindössze 10%. Budapest és vonzáskörzetének ipari/logisztikai ingatlanainak piacán a kereslet 2017-ben meghaladta a korábbi évek szintjét, összesen 617.600 négyzetmétert adtak bérbé. Mindeközben a piaci üresedési ráta 4.0 %-ra csökkent.

Az Igazgatóság a közelmúltban összehasonlítást végzett a régió legnagyobb ingatlanos cégeiről, melyből kiderült, hogy azok 0.8x és 1.8x közötti piaci érték / sajáttőke (P/B) érték közötti árazáson forognak. Az utóbbi évtizedben rengeteg perrel küzdő két osztrák ingatlanos céget leszámítva, az elemzés készítésekor az átlagos P/B 1.3x körüli értéket mutatott. Ezek alapján az Igazgatóság azt

gondolja, hogy a Futureal csoport, mint regionális, vezető ingatlanpiaci szereplő szaktudására támaszkodva, nemcsak az ingatlanok szintjén, hanem a társaság szintjén is jelentős többlet-érték teremtésre lehet lehetőség, amennyiben a jövőben a tőkepiaci szereplők hasonló bizalommal tüntetik majd ki a Társaságot, mint egyes, az alábbi listán szereplő cégeket. Az Igazgatóság célja, a Társaság oly módon történő működtetése, hogy a befektetők hosszú távú bizalmukkal tüntessék ki a Társaságot.

	Eszközök		Ingatlanok		Sajáttőke	Piaci Érték,	Piaci
	FY17	EUR	FY17,	EUR	FY17, EUR bn	EUR mrd	Érték /
	mrd		mrd				Sajáttőke
CPI Property Group	7.6		6.5		3.3	6.0	1.8
NEPI Rockcastle	6.0		4.9		3.9	4.9	1.3
Echo Investment	0.9		0.4		0.4	0.5	1.2
Echo Polska Properties	2.0		1.7		0.8	1.0	1.2
CA Immo	4.8		3.9		2.4	2.9	1.2
Globalworth	2.2		1.8		1.1	1.2	1.2
GTC	2.2		1.9		0.9	1.0	1.0
<u>ÁTLAG</u>	-		-		-	-	<u>1.3</u>
Immofinanz	6.0		4.8		2.8	2.3	0.8
Atrium RE	3.1		2.8		1.9	1.5	0.8

A Társaság fő részvényese, a Cordia Homes Holding Limited tájékoztatta a Társaságot, hogy rövidtávú célja – egy nemzetközi ingatlantanácsadó cég segítségével – további, elsősorban intézményi befektetők felkutatása és bevonása a tulajdonosi struktúrába, mely törekvést az Igazgatóság támogat és javasolja erre tekintettel, hogy a Társaság tegyen intézkedéseket ezen potenciális befektetők és üzleti partnerek felkutatása és bevonása érdekében.