

**A Finext Vagyonkezelő Nyrt.**

**2018. december 31-én végződő év**

**ÉVES JELENTÉSE**

Budapest, 2019. április 04.

P.H.



---

Balázsik Zsolt  
Igazgatósági tag



---

Ezer Rezső  
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, vagyonkezelési tevékenység folytatása céljából. 2018.05.28-án tőkeemelés történt, melynek során a társaság törzstőkéje 9 000 millió forint lett.

A társaság tulajdonosa 2018. december 31. napján:

- CordiaHomes Holding LTD 73,8 % arányban
- Közkézhányad 26,2 % arányban

A Társaság 2018. május 3-án megalapította a Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-t (korábbi nevén Futureal Prime Properties Construction Kft.)

A Társaság 2018.09.26-án szerezte meg az alábbi leányvállalatok törzstőkéjének 100%-át megtestesítő üzletrészeket

- AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.
- Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
- Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
- Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.

2018. november 8-án a Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2018. szeptember 30-ai hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként nyilvántartásba vette leányvállalataival, mint ugyanezen hatállyal nyilvántartásba vett projektársaságokkal.

A Társaság 2018. november 8-án vásárolta meg a BP1 Első Ütem Kft. (korábbi nevén Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.), a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os üzletrészeit, illetve előszerződést kötött a Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft. és a Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft. 100%-os üzletrészeinek megvásárlására. A BP1 Első Ütem Kft., a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os üzletrészei 2018. november 23.-án kerültek a Társaság tulajdonába, a Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft. és a Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.-k pedig 2018. december 7.-ével kerültek a Társaság tulajdonába. A Csoport ezzel a dátummal szerezte meg a leányvállalatok feletti ellenőrzést is, így ettől naptól kezdődően kerülnek bevonásra a konszolidált pénzügyi kimutatásokba. A 2018-as az első olyan üzleti év, amikor a Csoport konszolidált beszámolót készít.

### Tevékenység, üzleti környezet

A Társaság a „B” részvények szabályozott piacra való bevezetését és a Projektársaságok megszerzését megelőzően saját és külső (elsősorban banki és tulajdonosi) források felhasználásával különböző profilú, hosszú távon jövedelmező üzleti tevékenységet folytató, elsősorban hazai vagy külföldön bejegyzett gazdasági társaságokban fennálló többségi részesedés megszerzését, és ezen

4

társaságok holding tevékenység keretében történő működtetését és irányítását célozta, másodsorban pedig különböző passzív értékpapírokba és ingatlanokba történő befektetéseket kívánt eszközölni.

2018. november 8-án a Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2018. szeptember 30-ai hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként nyilvántartásba vette leányvállalataival, mint ugyanezen hatállyal nyilvántartásba vett projektársaságokkal.

### **Jövőbeni tervek, stratégia**

A Társaság a jövőben folyamatosan bérleti bevételt termelő, vagy ilyenné fejleszhető, elsősorban iroda-, kereskedelmi- 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 megcélozható értékteremtés mértéke.

### **A Társaság pénzügyi helyzetének és eredmény helyzetének elemzése**

Általános információk a konszolidált éves jelentés pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

|                 |      |
|-----------------|------|
| Auditált:       | igen |
| Konszolidált:   | igen |
| Számviteli elv: | IFRS |
| Pénznem:        | EUR  |

#### **A Konszolidált beszámoló Mérlegtételeinek elemzése:**

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. konszolidált mérlegfőösszege 199 247 640 euró volt, mely 197 550 096 euróval magasabb az egy évvel korábbi értéknél. Az eszközök és források nagyarányú változásának oka a leányvállalatok megvásárlása és konszolidációba való bevonása. A beszámoló előző időszak végi összehasonlító adatai a Finext Vagyonkezelő Nyrt 2017 év végi egyedi beszámolójának HUF-os értékeinek EUR-ra váltásával készült.

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

|                |         |
|----------------|---------|
| 2017.12.31-én: | 0,14 %  |
| 2018.12.31-én: | 64,28 % |

A befektetett eszközökön belül az immateriális javak értéke 4 622 euróval nőtt, a befektetési célú ingatlanok értéke 68 708 659 euróval növekedett. A befektetett pénzügyi eszközök értéke 8 364 568 euróval nőtt az előző évi értékhez képest.

Forgóeszközökön belül a készletek mérleg értéke 77 724 799 euróval nőtt.

4

A készletek közt a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft-ben értékesítésre fejlesztett ingatlan található (a Csoport 2018. novemberben az egyik ingatlanára - Corvin 5 projekt - vételi előszerződést kötött egy független féllel).

A vevő és egyéb követelések mérleg értéke 432 763 euróval volt magasabb az előző évi értékhez képest.

A rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben mérleg sor értéke 51 448 euróra csökkent, ami 1 635 268 euróval alacsonyabb az előző évi értékhez képest, mivel a konszolidációba bevont társaságok egymással szembeni követeléseik kiszűrésre kerültek a beszámolóban.

Az egyéb adókövetelések értéke 9 948 900 euróval nőtt az előző évi értékhez képest. Az egyéb rövid lejáratú eszközök értéke 7 125 049 euró volt 2018.12.31.-én.

A pénz és pénzeszköz egyenértékesek mérleg értéke 6 078 520 euróra nőtt, mely 6 071 369 euróval több az előző évi értéknél.

Forrásokon belül a hosszú lejáratú kötelezettségek értéke 5 418 145 euró volt a tárgyidőszak végén, melynek főbb oka a konszolidációba bevont leányvállalatok banki hitelállománya.

A rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben mérleg értéke 3 402 223 euróra nőtt.

A rövid lejáratú banki hitelek között szerepel a hosszú lejáratú banki hitelek egy éven belül esedékes része, melynek értéke 29 561 798 euró volt 2018.12.31.-én.

A szállítók és egyéb kötelezettségek értéke 13 445 676 euró növekedést mutat az előző év végi értékhez képest. A vevőktől kapott előlegek értéke 26 365 817 euró növekedést mutat.

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. konszolidált saját tőkéje 119 964 396 euró volt 2018.12.31.-én, mely 118 276 884 euróval magasabb az egy évvel korábbi értéknél.

A Konszolidált beszámoló Eredménytétteleinek elemzése:

A Finext Vagyonkezelő Nyrt.-nél a leányvállalatok bevonásával a bérleti díj árbevétel 1 623 664 euróra, az üzemeltetési költségek értéke pedig 1 226 333 euróra nőtt, így a nettó bérbeadásból származó eredmény 397 331 euró 2018.12.31.-én.

A működési eredmény 31 033 035 euró volt mely 31 060 213 euróval több, mint az előző évben.

Pénzügyi eredmény változása: -907 505 euró

Adózás előtti eredmény változása: 30 152 708 euró

A Társaság adózás előtti eredménye: 30 124 839 euró

A Társaság tárgyidőszakra vonatkozó társasági adófizetési kötelezettsége 5 246 euró, mely 4 146 euróval több az előző évi társasági adófizetési kötelezettséghez képest.

f

## NYILATKOZAT

Alulírott Balázsik Zsolt és Ezer Rezső a Finext Vagyonkezelő Nyrt (1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. emelet., cg. 01-10-046425) igazgatósági tagjai ezennel nyilatkozunk arról, hogy a Társaság Éves Jelentése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, a számviteli előírásoknak megfelelően, legjobb tudásunk szerint készült, 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 tényt, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.



---

Balázsik Zsolt  
Igazgatósági tag



---

Ezer Rezső  
Igazgatóság elnöke

