

**FINEXT VAGYONKEZELŐ NYRT.**

**JELENTÉS ÉS KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ  
2018. DECEMBER 31.**

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Finext Vagyonkezelő Nyrt. részvényeseinek

### A konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

#### Vélemény

Elvégeztük a Finext Vagyonkezelő Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatai (együtt a „Csoport”) mellékelt 2018. évi konszolidált éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely a 2018. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege 199 247 640 EUR – valamint az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból – melyben a tárgyévi konszolidált átfogó eredmény összesen 28 450 130 EUR nyereség –, konszolidált saját tőke kimutatásból, konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Csoport 2018. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről és konszolidált cash-flow-járól az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban valamint az minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a továbbiakban: „számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

Véleményünk összhangban van az auditbizottságnak címzett kiegészítő jelentésünkkel.

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

A Csoportnak a 2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó üzleti évben általunk nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatások a kiegészítő melléklet 1. pontjában kerültek bemutatásra.

Legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint kijelentjük, hogy az általunk nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatások összhangban vannak a Magyarországon alkalmazandó jogszabályokkal és előírásokkal és nem nyújtottunk az Európai Parlament és a Tanács 537/2014-es rendeletének 5. cikke, és a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről és a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény 67/A (1) és (2) bekezdése szerinti tiltott szolgáltatásokat.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### **Könyvvizsgálati megközelítésünk**

#### **Áttekintés**

<i>Csoport lényegességi szint</i>	A Csoport könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 1 790 000 EUR.
<i>Csoportkönyvvizsgálat hatóköre</i>	Az összes leányvállalatot bevontuk a könyvvizsgálatba.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</i>	Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük a konszolidált éves beszámoló lényeges hibás állításának kockázatait. Figyelembe vettük különös tekintettel azokat a területeket, amelyek vezetői megítélést igényelnek; például olyan jelentős számviteli becsléseket, amelyek feltételezéseken és bizonytalan jövőbeli eseményeken alapulnak. Mint minden könyvvizsgálatunk esetében, a kontrollok vezetés általi felülrásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfogultságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak.

#### **Lényegesség**

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy a konszolidált éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából. A hibás állítások akkor minősülnek lényegesnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve a konszolidált éves beszámoló egészére vonatkozó lényegességi szintet, amit az alábbi táblázatban mutatunk be. Ezek és egyéb minőségi tényezők figyelembe vételének segítségével határoztuk meg a könyvvizsgálatunk hatókörét, a könyvvizsgálati eljárásaink jellegét, ütemezését és terjedelmét, valamint a hibák önmagukban vagy együttesen a konszolidált éves beszámoló egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint</i>	1 790 000 EUR
<i>Meghatározás módja</i>	Konszolidált mérlegfőösszeg 0,9%-a
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	Azért választottuk a konszolidált mérlegfőösszeget a viszonyítás alapjául, mert a Csoport döntően fejlesztés alatt álló ingatlanokkal rendelkezik, így megítélésünk szerint ez a mutatószám a legmegfelelőbb a lényegességi szintünk meghatározásához. A lényegesség nagyságrendjének meghatározáskor 0,9%-os arányt vettünk figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő nyilvános társaságok esetében alkalmazott aránnyal.

### ***A Csoport könyvvizgálatának hatóköre***

A Csoport könyvvizgálatának hatókörét úgy alakítottuk ki, hogy elegendő munkát végezzünk ahhoz, hogy a konszolidált éves beszámoló egészére vonatkozóan véleményt tudjunk nyilvánítani, figyelembe véve a Csoport felépítését, számviteli folyamatait és kontrolljait és az iparágat, melyben a Csoport működik.

Kilenc leányvállalatot azonosítottunk, amelyek beszámolóit a könyvvizgálatba bevontuk, mert a Csoport szempontjából azok méretük alapján jelentősek vagy kockázatoságuk miatt megítélésünk szerint indokolt a bevonásuk. Ezek a konszolidálásba bevont jelentős ingatlanfejlesztést végző társaságok, melyek Magyarországon működnek.

### ***Kulcsfontosságú könyvvizgálati kérdések***

A kulcsfontosságú könyvvizgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált éves beszámoló egészére vonatkozó könyvvizgálatunkkal összefüggésben, az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

---

#### *Kulcsfontosságú könyvvizgálati kérdések*

#### *A könyvvizgálat során a kulcsfontosságú könyvvizgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások*

---

#### ***Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása***

A Csoport befektetési célú ingatlanai az eszközök 34%-át teszik ki. A befektetési célú ingatlanok valós értékét negyedévente határozza meg a vezetés, hogy megfeleljen a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII törvényben előírtaknak, továbbá a valós érték meghatározása kulcsfontosságú az értékvesztés felmérése céljából. A befektetési célú ingatlanok értékelése jelentőst megítélést igénylő terület, amely nagymértékben függ a jövőbeli bérleti díjakra, a diszkontrátára, az inflációra és a kihasználtságra alkalmazott becslésektől. Ezért a befektetési célú ingatlanok értékelését a könyvvizgálat kulcsfontosságú területeként határoztuk meg.

A könyvvizgálati eljárásaink során az értékelés vizsgálatába bevontuk az ingatlan értékelő szakembereinket, hogy megítéljük a vezetés által alkalmazott becsléseket és módszertant.

Ennek részeként teszteltük a modellben használt adatok megalapozottságát, felmértük a vezetés által alkalmazott értékbecslő képesítését és reputációját az ingatlan értékelés készítésére vonatkozóan. Áttekintettük a kiegészítő mellékletben bemutatott közzétételeket és mérlegeltük azok teljeskörűségét azokra a feltételezésekre vonatkozóan, amelyekre az értékelési modell a legérzékenyebb.

A Csoport befektetési célú ingatlanokra vonatkozó közzétételei, amelyek a valós értékek meghatározásához használt legfontosabb feltételezéseket mutatják be, a kiegészítő melléklet 13. pontjában találhatóak.

---

## **Egyéb információk: a konszolidált üzleti jelentés és az éves jelentés**

Az egyéb információk a Csoport 2018. évi konszolidált üzleti jelentéséből és az éves jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „számviteli törvény”), illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival, valamint az éves jelentésnek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre és az éves jelentésre.

A konszolidált éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés és az éves jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés és az éves jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy a konszolidált üzleti jelentés és az éves jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá a konszolidált üzleti jelentés átolvasása során annak megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Mivel a társaság átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség tagállamának szabályozott piacára kereskedésre befogadták, ezért a konszolidált üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkra, és nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában említett információkat.

Véleményünk szerint a Csoport 2018. évi konszolidált üzleti jelentése és az éves jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkat is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2018. évi konszolidált éves beszámolójával és a konszolidált üzleti jelentés összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A konszolidált üzleti jelentésben és az éves jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

Továbbá nyilatkozunk arról, hogy rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdésének a)-d), g) és h) pontjában említett információkat. Mivel a Csoport esetében az adott üzleti év mérleg fordulónapján a 134. § (5) bekezdés a) és b) pontjában foglalt feltételek nem teljesültek, így e tekintetben nincs miről nyilatkoznunk.

## **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált éves beszámolóért**

A vezetés felelős a konszolidált éves beszámolónak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének, valamint a számviteli törvény EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelő elkészítéséért,



valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált éves beszámoló elkészítése.

A konszolidált éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoport a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált éves beszámolójában való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy megszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### **A könyvvizsgáló konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált éves beszámolójában való alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport a vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált éves beszámolójában lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak.

Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük a konszolidált éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált éves beszámolóra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a Csoport könyvvizsgálatának irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó óvintézkedéseket.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

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

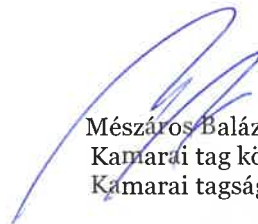
A Csoport első alkalommal 2011. szeptember 19-én választott minket könyvvizsgálójává. Megválasztásunk a részvényesi határozatok alapján évente ismételtén jóváhagyásra került, 8 év folyamatos megbízást eredményezve.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező megbízásért felelős partner Mészáros Balázs.

Budapest, 2019. április 8.



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

**Finext Vagyonkezelő Nyrt.**

**Az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatások**

2018.12.31-én végződő üzleti évre



## Tartalomjegyzék

Konzolidált eredménykimutatás .....	3
Konzolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg) .....	4
Konzolidált saját tőke változás kimutatás .....	6
Konzolidált cash flow kimutatás .....	7
Kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz .....	8
1. Általános háttér .....	8
2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója .....	10
3. Pénzügyi kockázatkezelés .....	20
4. Kritikus számviteli becslések és megítélések .....	22
5. Árbevétel .....	25
6. Üzemeltetési költségek .....	26
7. Egyéb adminisztratív költségek .....	26
8. Költségnem szerinti bontás .....	27
9. Befektetési célú ingatlan eladásának eredménye .....	27
10. Egyéb ráfordítások .....	27
11. Pénzügyi eredmény .....	27
12. Nyereségadók .....	28
13. Befektetési célú ingatlanok .....	28
14. Pénzügyi instrumentumok .....	31
15. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	33
16. Vevők és egyéb követelések .....	33
17. Vevőktől kapott előlegek .....	34
18. Egyéb adókövetelések .....	34
19. Egyéb rövid lejáratú eszközök .....	34
20. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek .....	34
21. Készletek .....	35
22. Saját tőke .....	35
23. Hitelek .....	36
24. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	37
25. Szállítói és egyéb kötelezettségek .....	38
26. Származékos pénzügyi kötelezettségek .....	38
27. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben .....	38
28. Kötelezettségvállalások .....	39
29. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek .....	39
30. Kapcsolt felek .....	39
31. Nettó adósságállomány egyeztetése .....	40
32. Egy részvényre jutó konszolidált eredmény .....	40
33. Mérlegfordulónap utáni események .....	41

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## Konszolidált eredménykimutatás

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2018. dec. 31-én végződő üzleti év	2017. dec. 31-én végződő üzleti év
Bérleti díj bevétel	5	1 623 664	0
<b>Árbevétel</b>		<b>1 623 664</b>	<b>0</b>
Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége	6	573 654	0
Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	6	652 679	5 390
<b>Üzemeltetési költségek</b>		<b>1 226 333</b>	<b>5 390</b>
<b>Nettó bérbeadásból származó eredmény</b>		<b>397 331</b>	<b>-5 390</b>
Befektetési célú ingatlan eladásának eredménye	9	20 556 629	0
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	13	10 674 342	0
Egyéb adminisztratív költségek	7	212 616	20 161
Egyéb ráfordítások	10	382 651	1 627
<b>Működési eredmény</b>		<b>31 033 035</b>	<b>-27 178</b>
Pénzügyi bevételek	11	1 086 243	129
Pénzügyi ráfordítások	11	1 994 439	-820
<b>Pénzügyi eredmény</b>		<b>-908 196</b>	<b>-691</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>30 124 839</b>	<b>-27 869</b>
Nyereségadó	12	5 246	1 099
<b>Tárgyévi eredmény</b>		<b>30 119 593</b>	<b>-28 968</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		30 119 593	-28 968
Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet	2.14	- 1 669 463	4 943
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény</b>		<b>- 1 669 463</b>	<b>4 943</b>
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>		<b>28 450 130</b>	<b>-24 025</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		28 450 130	-24 025
Egy részvényre jutó eredmény			
Alap és hígított	32	2,827	-0,058

A 8-41. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2018.12.31.	2017.12.31.
<b>Eszközök</b>			
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>77 124 319</b>	<b>2 323</b>
Immateriális javak		4 622	0
Befektetési célú ingatlanok	13	68 708 659	0
Befektetett pénzügyi eszközök	14	8 366 891	2 323
Egyéb befektetett eszközök	14	44 147	0
<b>Forgóeszközök</b>		<b>122 123 321</b>	<b>1 695 221</b>
Készletek	21	77 724 799	0
Vevő és egyéb követelések	16	432 923	160
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15	51 448	1 686 714
Egyéb adókövetelések	18	9 950 096	1 196
Egyéb pénzügyi eszközök	14	20 760 486	0
Egyéb rövid lejáratú eszközök	19	7 125 049	0
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	20	6 078 520	7 151
<b>Eszközök összesen</b>		<b>199 247 640</b>	<b>1 697 544</b>

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

	Megjegyzés	2018.12.31.	2017.12.31.
<b>Saját tőke és kötelezettségek</b>			
<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke</b>		<b>119 964 396</b>	<b>1 687 512</b>
Jegyzett tőke	22	28 255 887	1 607 614
Tőketartalék (árszió)	22	31 178 481	0
Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözlet	2.14	-1 664 520	4 943
Egyéb tartalékok	22	32 000 000	0
Felhalmozott eredmény	22	30 194 548	74 955
<b>Saját tőke összesen</b>		<b>119 964 396</b>	<b>1 687 512</b>


<b>Kötelezettségek</b>			
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
<b>Hosszú lejáratú banki hitelek</b>		<b>5 418 145</b>	<b>0</b>
Hosszú lejáratú banki hitelek	23	4 762 835	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	24	655 310	0
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</b>		<b>73 865 099</b>	<b>10 032</b>
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	27	3 402 223	0
Rövid lejáratú banki hitelek	23	29 561 798	0
Szállítói és egyéb kötelezettségek	25	13 452 674	6 998
Vevőktől kapott előlegek	17	26 365 817	0
Származékos pénzügyi kötelezettségek	26	750 932	0
Nyereségadó kötelezettség		28 830	638
Egyéb adókötelezettség		11 414	2 396
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	29	291 411	0
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>79 283 244</b>	<b>10 032</b>
<b>Saját tőke és kötelezettségek összesen</b>		<b>199 247 640</b>	<b>1 697 544</b>

A 8-41. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

A 1-41. oldalakon található beszámolót az Igazgatóság 2019. április 4-én jóváhagyta és a Tulajdonos elé elfogadásra beterjesztette. A beszámoló elfogadására a Tulajdonos jogosult és az elfogadás előtt kérhet módosításokat. Korábbi tapasztalatok alapján rendkívül kicsi annak a valószínűsége, hogy a Tulajdonos módosítási igényt támaszt, és a múltban erre még nem volt példa.

Budapest, 2019. április 4.

  
Igazgatóság elnöke

  
Igazgatósági tag

Konszolidált saját tőke változás kimutatás

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék (ázsio)	Devizaátszámítási különbözet	Egyéb tartalékok	Felhalmozott eredmény	Összesen
<b>Egyenleg 2017. január 1-jén</b>		<b>1 607 614</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 512 064</b>	<b>5 119 678</b>
Tárgyévi eredmény		0	0	0	0	- 28 968	- 28 968
Osztalék		0	0	0	0	- 3 408 141	- 3 408 141
Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet		0	0	4 943	0	0	4 943
<b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>		<b>1 607 614</b>	<b>0</b>	<b>4 943</b>	<b>0</b>	<b>74 955</b>	<b>1 687 512</b>
<b>Egyenleg 2018. január 1-jén</b>		<b>1 607 614</b>	<b>0</b>	<b>4 943</b>	<b>0</b>	<b>74 955</b>	<b>1 687 512</b>
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	22	26 648 273	31 178 481	0	0	0	57 826 754
Tulajdonosi tőkehozzájárulás	22	0	0	0	32 000 000	0	32 000 000
Tárgyévi eredmény	22	0	0	0	0	30 119 593	30 119 593
Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet	2.14	0	0	- 1 669 463	0	0	- 1 669 463
<b>Egyenleg 2018. december 31-én</b>		<b>28 255 887</b>	<b>31 178 481</b>	<b>- 1 664 520</b>	<b>32 000 000</b>	<b>30 194 548</b>	<b>119 964 396</b>

A 8-41. oldalon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.



# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## Konszolidált cash flow kimutatás

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2018. dec. 31-én végződő üzleti év	2017. dec. 31-én végződő üzleti év
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózás előtti eredmény	22	30 124 839	27 869
<i>Adózás előtti eredmény módosítások:</i>			
Egyéb pénzmozgással nem járó eredmények		914 523	846
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	13	- 10 674 342	0
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége	9	- 20 556 629	0
<b>Pénzügyi eredmény</b>			
Készletek növekedése	21	- 3 483 573	0
Vevők és egyéb követelések csökkenése	16	2 534 373	0
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csökkenése)/növekedése	25	- 43 850 413	1 558
Egyéb rövid lejáratú forgóeszközök csökkenése	19	10 775 800	3 351 400
Letételek, korlátozott felhasználású pénzeszközök és bérlői letételek növekedése	14	- 11 492 765	0
Vevő által fizetett foglaló	2.11	26 365 817	0
Szállítói garanciális visszatartások növekedése		157 644	0
Fizetett osztalék		0	- 3 324 239
Fizetett nyereségadó		- 76 422	- 1 066
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>- 18 352 952</b>	<b>630</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	13	- 10 332 719	0
Befektetési célú ingatlanok értékesítése	13	165 240 271	0
Beruházásokra adott előlegek	19	- 7 125 049	0
Egyéb befektetett eszközök értékesítése		12 376	6
Felvásárlásért fizetett ellenérték	4.1	- 138 417 162	0
Felvásárolt leányvállalat átvett pénzeszközei	4.1	1 503 283	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>10 881 000</b>	<b>6</b>
<b>Pénzügyi tevékenységből származó cash flow</b>			
Hiteltörlesztés	23	- 85 071 462	0
Hitelfelvétel	23	8 936 436	0
Tőkeemelés	22	57 826 754	0
Tulajdonosi tőkehozzájárulás	22	32 000 000	0
Fizetett kamatok		- 148 407	0
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>13 543 321</b>	<b>0</b>
<b>Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek nettó (csökkenése)/ növekedése</b>		<b>6 071 369</b>	<b>636</b>
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek év elején	20	6 954	6 318
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesen év végén	20	6 078 520	6 954

A konszolidált cash-flow kimutatásra jelentős hatást gyakoroltak 2018. évben a felvásárlások. Ezek részletes bemutatását a 4.1.-es megjegyzés tartalmazza.

Egyéb pénzmozgással nem járó eredmények sor a különböző egyéb devizás árfolyameredményeket, illetve a swap ügylet év végi értékelésének eredményét tartalmazza.

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## Kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

### 1. Általános háttér

Anyavállalat neve: 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 (a továbbiakban: a „Társaság” vagy az „Anyavállalat”) 2009. július 8-án alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Társaságot 2009. július 22-ei dátummal jegyezte be. A Társaság nyilvános részvénytársaságként működik, részvényeivel a Budapesti Értéktőzsdén kereskednek.

Az Anyavállalat tulajdonosai:

Társaság neve:	Székhelye:	Tulajdoni hányad 2018. december 31-én:	Tulajdoni hányad 2017. december 31-én:
Cordia Homes Holding Limited	Kyriakou Matsi 16, EAGLE HOUSE 10 th floor Ag.Omologites 1082 Nicosia, Ciprus	73,8%	96,38%
Közkézhányad		26,2%	3,62%
<b>Összesen:</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>

A Finex Nyrt. felett a közvetlen irányítást gyakorló fél a Cordia Holmes Holding Limited a jelen konszolidált beszámoló által bemutatott valamennyi időszakban. A közvetlen irányítást gyakorló fél nem készít konszolidált beszámolót. A Csoport a Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. 2000. évi C. törvény alapján összeállított konszolidált beszámolójába bevonásra kerül. Futó Gábor és Futó Péter gyakorolják a végső ellenőrzést a Csoport felett.

A Társaság törzstőkéje: 500.000 eFt-ról a Társaság 2018.05.28-i határozatában 9.000.000 eFt-ra emelkedett. A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 1.000 Ft névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészvényből áll, melyhez a Tárgyévben 17.000.000 db egyenként 500 Ft névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú törzsrészvény kibocsátására került sor. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció a 2018-as év során nem történt. A Társaság 2009-ben került bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

A Társaság fő tevékenysége:

**6420'08 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység**

Az anyavállalatnak az alábbi leányvállalatai vannak, amelyek teljes körűen bevonásra kerülnek a konszolidációba:

	Név	Cégbejegyzés helye	Tulajdoni hányad
1	AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.	Magyarország	100 %
2	Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	100 %
3	Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	100 %
4	Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	100 %
5	Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	100 %
6	Portfolio Real Estate Hungary Kft.	Magyarország	100 %
7	Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	100 %
8	BP1 Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	100 %
9	Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	100 %

A Társaságnak 2017-ben nem volt leányvállalata. A leányvállalatok részletes ismertetését lásd a 2.3. megjegyzésben.

A cégcsoport ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével és felújításával foglalkozik. Ezek a tevékenységek felölelik a fejlesztési célú telkek, irodaházak, kereskedelmi ingatlanok akvizícióját, az ingatlanok fejlesztését és az értékesítését. A fő cél az ingatlanok értékesítése a cégcsoport számára optimális áron megfelelő piaci körülmények esetén, ezért

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

bizonyos esetekben az ingatlanokat a kivitelezés befejezése után a cégcsoport bérbeadással hasznosítja, majd bérlőkkel feltöltött állapotban értékesíti.

A Társaság képviseletére az Igazgatóság tagjai jogosultak:

Ezer Rezső 1146 Budapest, Abonyi utca 29. 3. em. 1. Együttesen	Koltai Attila 1013 Budapest, Attila út 59/A 2. em. 1A Együttesen	Balázsik Zsolt 2040 Budaörs, Fényes utca 1/1. Együttesen
---	---	---

## Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

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

- AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft. (adószám: 13803140-2-42),
- Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft. (adószám: 13849867-2-42)
- Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft. (adószám: 13761657-2-42)
- Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. (adószám: 25742860-2-42)
- Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. (adószám: 26340447-2-42).

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) mint új vállalkozási forma a 2011. évi CII. törvény kihirdetésével került a magyar szabályozásba. A SZIT a külföldön meghonosodott cégforma, a REIT (Real Estate Investment Trust) magyarországi megfelelője, amely az Egyesült Államokban jelent meg a hatvanas években, majd Európa szerte is elterjedt. A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT), illetve a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás (SZIE) az a nyilvánosan működő részvénytársaság, amelyet a vonatkozó jogszabályban (2011. évi CII. törvény – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról) meghatározott feltételek teljesítése esetén a társaság kérésére az adóhatóság SZIT-ként, illetve SZIE-ként nyilvántartásba vett, és ennek alapján adókedvezmények igénybe vételére jogosult. A SZIE lényegében a SZIT „előszobája”, olyan társaság, amely még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek, de vállalja azok teljesítését és a SZIT státusz megszerzését.

A SZIT státusz megszerzésének főbb feltételei a következők (a teljesség igénye nélkül, részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben):

- kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
- nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
- a létesítő okirata alapján, az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni;
- projektársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
- a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,
- legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,
- nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészcsemetét és dolgozói részvcmetét bocsáthat ki,
- legalább 25%-ot tesz ki azon részvcmeték mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A SZIE státusz megszerzésének feltétele a fenti lista szerinti (a)-(e) pontok teljesítése. A fentiekén túlmenően a szabályozás az eszközportfolióra és a társaság működésére vonatkozóan további követelményeket tartalmaz, amelyek feltételei a SZIT státusz megszerzésének.

A SZIT és SZIE státusszal járó adókedvezmények az alábbiak (részletesen lást a 2011. évi CII. törvényben és az érintett adótörvényekben):

- társasági adó mentesség,
- helyi iparűzési adó mentesség,
- kedvezményes mértékű (2%) vagyonszerzési illeték.

A Csoport könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által a konszolidált éves, illetve egyedi éves beszámoló könyvvizsgálatáért felszámított díj: 4.500.000 Ft + Áfa.

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Társaság választott könyvvizsgálója a 2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó üzleti évben a Finext Nyrt. részére nem nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatást.

A Csoport könyvvizsgálója:  
Mészáros Balázs (1137 Budapest, Katona J. u. 25. V. em. 4.)  
Könyvvizsgálói igazolvány száma: 005589  
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A menedzsment tevékenységet a Társaságnál a Futureal Management Kft látja el. A vele történt tranzakciók a kapcsolt felekre szóló pontban (28. megjegyzés) kerül kifejtésre.

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

Pusztai László  
Cím: 2120, Dunakeszi, Szent Erzsébet u. 14. Fszt. 2.  
Regisztrációs szám: 178048

## 2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója

A konszolidált pénzügyi kimutatás összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli politikákat az alábbiakban mutatja be a Csoport. A Csoport az itt bemutatott számviteli elveket valamennyi bemutatott év vonatkozásában következetesen alkalmazta, az ettől való esetleges eltéréseket külön jelzi.

### 2.1 A mérlegkészítés alapja

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. beszámolója az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottságának (IFRS IC) értelmezéseivel összhangban készült. A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatás összeállítása során a bekerülési érték módszert alkalmazta, kivéve a befektetési célú ingatlanok és a derivatívák esetében, ahol a valós érték módszer került alkalmazásra.

A konszolidált pénzügyi kimutatás IFRS-ekkel összhangban való elkészítéséhez szükséges bizonyos kritikus számviteli becslések alkalmazása. A menedzsmentnek kell kiválasztania továbbá az alkalmazott számviteli politikákat. Az alaposabb megfontolást igénylő vagy összetettebb kérdéseket, valamint azokat a témaköröket, amelyek esetében a feltételezések és becslések a beszámoló szempontjából jelentősek, a 4. megjegyzés tartalmazza.

### 2.2 Új és módosított szabványok alkalmazása

**A 2018. január 1-jével kezdődő üzleti évben hatályos módosítások és értelmezések, amelyeknek nincs jelentős hatása a Csoportra:**

- Az IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok” című standard a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és megjelenítésével foglalkozik. Az IFRS 9 standard teljes verziója 2014 júliusában jelent meg és az IAS 39 standard pénzügyi instrumentumok besorolására és értékelésére vonatkozó részeit váltja fel. Az IFRS 9 standard a pénzügyi eszközök valós értéken értékelt és amortizált bekerülési értéken értékelt kategóriákba történő besorolását írja elő. A pénzügyi eszközöket a kezdeti megjelenítéskor kell ezekbe a kategóriákba besorolni. A besorolás a társaság pénzügyi instrumentumok kezelésére alkalmazott üzleti modelljétől és az adott instrumentum szerződéses feltételei alapján meghatározott jellemzőitől függ. A tőkeinstrumentumokba való befektetések értékelése eredménnyel szemben valós értéken történik. Az értékvesztés elszámolását illetően az IAS 39 standard felmerült veszteség modelljét felváltja az új, várható hitelezési veszteségeken alapuló modell. A standard a 2018. január 1-jén és ezt követően kezdődő üzleti évekre hatályos. Az Európai Unió 2016. november 22-én fogadta be az új standardot. A Csoport nem ítélte jelentősnek az IFRS 9 standard teljes hatását, mivel a pénzeszközök és a Befektetett pénzügyi eszközök az IAS 39 hatálya alatt is amortizált bekerülési értéken voltak nyilvántartva, a vevőkövetelések egyenlege pedig nem materiális.
- Módosítások az IFRS 2, Részvényalapú kifizetés standardhoz kapcsolódóan (kibocsátva 2016. június 20-án; hatályos 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosítást).
- IFRS 9, Pénzügyi Instrumentumok alkalmazása az IFRS 4, Biztosítási szerződések viszonylatában – Módosítások az IFRS 4 standardhoz kapcsolódóan (kibocsátva 2016. szeptember 12-én, az EU befogadta a módosítást).
- A 2014-2016-os IFRS szabványok éves fejlesztése – IFRS 1 és az IAS 28 módosítása (kibocsátva 2016.

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

december 8-án; hatályos 2018. január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre).

- Befektetési Ingatlanok átsorolása – Módosítások az IAS 40 standardhoz kapcsolódóan (kibocsátva 2016. december 8-án; hatályos 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosítást).
- IFRIC 22 – Külföldi pénznemben bonyolított tranzakciók és előleghez kapcsolódó elszámolások (kibocsátva 2016. december 8-án; az IASB által hatályos a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta az értelmezést). Az értelmezés választ ad arra, hogyan kerüljön meghatározásra az átváltási árfolyam szempontjából releváns dátum olyan tranzakciók esetében, amelynél a kapcsolódó eszköz, ráfordítás vagy bevétel (vagy annak egy része) kezdeti megjelenítésekor kivezetésre kerül egy külföldi pénznemben rendezett előleghez kapcsolódó nem-monetáris eszközök vagy nem-monetáris kötelezettség. Az IFRIC 22 nem tartalmaz alkalmazási útmutatást a monetáris és nem monetáris tételek definíciójára vonatkozóan. Az értelmezés alkalmazásának bevezetése várhatóan nem lesz jelentős hatással a beszámolóra.
- IFRS 15, Vevőszereződésekből származó árbevétel elszámolása - (kibocsátva 2014. májusában; az IASB által hatályos a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre. Az EU befogadta a szabványt). Az új szabvány bevezeti azt az alapvető irányelvet, hogy árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor a javakat vagy szolgáltatásokat átadják a vevőnek a megállapodott áron. Minden elkülöníthető kapcsolt árut vagy szolgáltatást különállóan kell elszámolni és minden kedvezményt a szerződés megfelelő elemeire kell osztani. Amikor az ellenérték változik, a minimum értéket akkor lehet elszámolni, amikor a visszatérítés valószínűsége nem tartalmaz jelentős kockázatot. A vevőszereződés megszerzése során felmerült költségeket aktiválni kell és a szerződés időtartama alatt úgy amortizálni, ahogy a kapcsolódó hasznokat a társaság megszerzi.
- Módosítások az IFRS 15, Vevőszereződésekből származó árbevétel elszámolása standardhoz kapcsolódóan (kibocsátva 2016. április 12-én; az IASB által hatályos a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosítást). A módosítások nem változtatják meg a standard korábbi alapvetéseit, de tisztázzák azok alkalmazási bizonytalanságait a szerződésben szereplő teljesítési kötelezettség(ek) azonosításának területén (a vállalat a vevő felé történő, az áru vagy szolgáltatás nyújtásának teljesítésére vonatkozó elkötelezettségének megállapításában); a vállalat 'megbízói' (tényleges termék értékesítést vagy szolgáltatásnyújtást végző fél) vagy 'megbízotti' (termék értékesítés vagy szolgáltatásnyújtás közvetítéséért felelős fél) státuszának meghatározásában; valamint annak eldöntésében, hogy a licenkek által biztosított bevételek elismerése egy adott időpontban vagy meghatározott időszak alatt kerüljön elszámolásra.

Az IFRS 15 hatását a Csoport nem ítélte jelentősnek, mivel a Csoport árbevétele alapvetően ingatlan bérbeadásból származik (IAS 17 hatálya alá tartozik, kivéve az ingatlanokhoz kapcsolódóan a bérlőknek nyújtott bizonyos szolgáltatásokat) és nem volt olyan egyéb bevétele, amely jelentős hatással lett volna sem az IFRS 15, sem az IAS 18 standard szabályai alapján.

Az ingatlanértékesítéssel kapcsolatban kötött előszerződésről a 2.11. megjegyzésben olvashat.

### **Szabványok és értelmezések, amelyek még nem hatályosak, és amelyeknek a korai alkalmazását a Társaság nem választotta. Az alábbiak várhatóan nem gyakorolnak jelentős hatást a konszolidált pénzügyi kimutatásra:**

- Az IFRS 16 „Lízingek” standard a lízingek megjelenítésére, értékelésre, bemutatására és a kapcsolódó közzétételekre tartalmaz szabályozást. A lízingbe vevő minden lízing esetében az adott eszköz használatára szerez jogot, valamint – amennyiben az ellenérték később kerül kiegyenlítésre – kötelezettsége is keletkezik. Ennek megfelelően az IFRS 16 megszünteti az IAS 17 által megkövetelt operatív és pénzügyi lízingek közötti különbség tételt és egységes modellt ír elő a lízingbe vevő számára. A lízingbe vevő a 12 hónapot meghaladó valamennyi (nem kis értékű) lízinget meg kell, hogy jelenítsen mint eszközt és kötelezettséget a mérlegben, valamint elkülönítetten kell bemutatnia az eszköz értékcsökkenését és a kötelezettség kamatráfordítását az eredménykimutatásban. Az Európai Unió 2017. november 9-én fogadta be az új standardot. A Csoport jelenleg nem rendelkezik lízingbe vevőként olyan jelentős szerződéssel, amely az IAS 17 vagy akár várhatóan az IFRS 16 hatálya alá tartozna, így az IFRS 16 alkalmazásából nem várható jelentős hatás. Lízingbe adóként az IFRS 16 standard szabályai az IAS 17 szabályaihoz képest nem okoznak változást a számviteli elszámolásban, így a Csoport számára sem okoznak jelentős változást.
- IFRS 14, Szabályozott tevékenységekre képzett elhatárolások (kibocsátva 2014. januárjában, az Európai Bizottság döntése alapján az átmeneti szabvány nem került befogadásra).
- Eszközök értékesítése vagy apportálása a befektető és társult vagy közös vezetési vállalkozása között – Módosítások az IFRS 10 és IAS 28 standardokhoz kapcsolódóan (kibocsátva 2014. szeptember 11-én és hatályos az IASB által meghatározandó időpontban vagy azt követően kezdődő üzleti évekre. A szabvány EU befogadása elhárításra került az IASB döntése értelmében).



## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

- IFRS 17 Biztosítási szerződések (kibocsátva 2017 májusában, az EU még nem fogadta be az új standardot)
- IFRIC 23 – Bizonytalan adópozíció (kibocsátva 2017 júniusában, hatályos 2019. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta az új értelmezést)
- Negatív kompenzációval járó előtörlesztés – IFRS 9 módosítása (kibocsátva 2017. október 12-én, hatályos 2019. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta az új értelmezést).
- Tartós befektetés társult és közös-vezetésű vállalatokba – IAS 28 módosítása (kibocsátva 2017. október 12-én, az EU még nem fogadta be a módosítást).
- A 2015-2017-es IFRS szabványok éves fejlesztése az IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 és IAS 23-hoz kapcsolódóan (kibocsátva 2017. december 12-én, az EU még nem fogadta be a módosításokat).
- Programmódosítás, -megszorítás, -rendezés – IAS 19 standard módosítása (kibocsátva 2018. február 7-én, hatályos a 2019. január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU 2019. március 13-án fogadta be a módosításokat).
- A pénzügyi beszámolás fogalmi keretelveinek módosítása (kibocsátva: 2018. március 29-én, hatályos a 2020. január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU még nem fogadta be a módosításokat).
- Az üzlet definíciója – IFRS 3 standard módosítása (kibocsátva 2018. október 22-én, hatályos a 2020. január 1-jén kezdődő üzleti évtől megvalósuló akvizíciókra, az EU még nem fogadta be a módosításokat).
- A lényegesség definíciója – IAS 1 és IAS 8 standardok módosítása (kibocsátva: 2018. október 31-én, hatályos a 2020. január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU még nem fogadta be a módosításokat).

### 2.3 Konszolidáció

Leányvállalat minden olyan gazdálkodó egység, amely fölött a Csoport ellenőrzést gyakorol. A Csoport abban az esetben gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó egység fölött, ha a benne levő részesedéséből származóan változó hozamoknak van kitéve illetve változó hozamokra jogosult, és a Társaság fölött gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat. A leányvállalatok attól az időponttól kerülnek teljes mértékben konszolidálásra, amikor az irányítást a Csoport megszerzi, az irányítás megszűnésével pedig kikerülnek a konszolidálási körből.

A Csoport tagvállalatai közötti tranzakciók, egyenlegek és a tranzakciókon keletkezett nem realizált nyereségek és veszteségek kiszűrésre kerülnek. A leányvállalatok számviteli politikájának harmonizációja megtörtént a Csoporton belüli egységes számviteli politika biztosítása érdekében.

Az IFRS 3 standard szerint azok a tranzakciók tekinthetők üzleti kombinációnak, amelyeknél teljesül az üzleti tevékenység fogalma. Üzleti tevékenység a tevékenységek és eszközök integrált együttese, amely végezhető és kezelhető abból a célból, hogy osztalékok, alacsonyabb költségek vagy más gazdasági hasznok formájában, közvetlenül a befektetők vagy más tulajdonosok, tagok vagy résztvevők számára megtérülést biztosítson.

Amennyiben a tranzakció nem minősül üzleti kombinációnak, úgy az egyéb releváns standardok alapján kerül elszámolásra (pl.: IAS 16, IAS 2 stb).

2017. december 31-ével a Finext Nyrt. nem rendelkezett leányvállalattal. Kizárólag olyan részesedésekkel rendelkezett ekkor még a Társaság, melyek nem biztosítottak számára még jelentős befolyást sem. A Társaság 2018. év folyamán eladta ezeket (a Cordia Homes Holding Limited, Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. és Futureal Real Estate Holding Ltd társaságokban lévő) a tulajdoni részesedéseket.

A konszolidációba bevont leányvállalatok közül egy alapítással került a Csoportba (Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.), a többi leányvállalatot pedig megvásárolta a Finext Nyrt. 2018. év folyamán. A Csoport valamennyi leányvállalatában 100%-os részesedéssel rendelkezik, így nincsen nem ellenőrző részesedés. A Társaság a leányvállalatokban az üzletrésze arányának megfelelő szavazati joggal rendelkezik.

A Társaság 2018.09.26-án szerezte meg az alábbi leányvállalatok törzstőkéjének 100%-át (száz százalékát) megtestesítő üzletrészeket („Üzletrészek”):

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

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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 Társaságnak 2018. december 31-én az alábbi leányvállalatai vannak:

Név	Bejegyzés országja és a tevékenység helye	Az üzleti tevékenység jellege	Bekerülés dátuma	Bekerülés módja	Az társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)
<b>2018. december 31.</b>					
Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.05.03	Alapítás	100%
AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.	Magyarország	Projekt cég*	2018.09.26	Akvizíció	100%
Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	Projekt cég*	2018.09.26	Akvizíció	100%
Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	Projekt cég*	2018.09.26	Akvizíció	100%
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.09.26	Akvizíció	100%
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.11.23	Akvizíció	100%
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.12.07	Akvizíció	100%
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.12.07	Akvizíció	100%
BP1 Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.11.23	Akvizíció	100%

\*Ezen cégek a Csoportba kerüléskor még befektetési célú ingatlan bérbeadásával, hasznosításával foglalkoztak. 2018. év folyamán azonban értékesítésre kerültek az ezekben a leányvállalatokban lévő ingatlanok, így 2018. december 31-én már nem végeznek ilyen irányú tevékenységet. A befektetési célú ingatlanok értékesítéséről további részleteket a 9. megjegyzés tartalmaz.

Valamennyi leányvállalat a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Sztv.”) szerint készíti egyedi éves beszámolóját december 31-ei fordulónappal. A konszolidálásba bevont vállalatok számviteli politikái egységesítésre kerültek a konszolidációt megelőzően és a Sztv. és az IFRS közötti esetleges eltérések megjelenítésre kerültek. A funkcionális pénznemről részletesen a kiegészítő melléklet 2.4. megjegyzésében olvashat.

## 2.4 Külföldi pénznemek átváltása

### (a) Funkcionális és beszámolási pénznem

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatása az elsődleges működési környezetének pénznemében készülnek (funkcionális pénznem). A Finext Nyrt. funkcionális pénzneme a forint, a konszolidált beszámoló beszámolási pénzneme az euró. A beszámolási pénznemről a 2.3. megjegyzésben olvashat részletesen.

### (b) Tranzakciók és egyenlegek

A devizaműveletek a tranzakció illetve átértékelés esetén az értékelés napján érvényes MNB árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók rendezéséből származó, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből adódó árfolyamnyereségek és -veszteségek az eredménykimutatásban kerülnek megjelenítésre. A hitelekkel illetve pénzeszközökkel és pénzeszköz-egyenértékesekkel kapcsolatos árfolyamnyereségek és -veszteségek az eredménykimutatás „Pénzügyi bevételek” vagy „Pénzügyi ráfordítások” sorában kerülnek bemutatásra. Az egyéb árfolyamnyereségek és -veszteségek szintén az eredménykimutatás „Pénzügyi bevételek” vagy „Pénzügyi ráfordítások” sorában kerülnek bemutatásra.

## 2.5 Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok minősülnek a bérbeadási vagy tőkefelértékelődési vagy mindkét céllal tartott ingatlanok, amelyek nem saját használatú ingatlanok. Befektetési célú ingatlanok tekintjük a jövőbeni hasznosítás céljából építés vagy fejlesztés alatt álló ingatlanokat is.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni. A tranzakciós költségeket a kezdeti értékelésben figyelembe kell venni.

A kezdeti megjelenítést követően a befektetési célú ingatlanokat a valós érték modell alapján értékeli a Csoport. Azok a befektetési célú ingatlanok, amelyek annak érdekében kerülnek átépítésre, hogy továbbra is befektetési célú ingatlanokként tartsák, vagy azok a befektetési célú ingatlanok, amelyeknek piaca kevésbé aktív továbbra is valós értéken kerülnek bemutatásra. Az építés alatt álló befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli a Csoport, ha a valós érték megbízhatóan értékelhető. Ha a Társaság megállapítja, hogy egy építés alatt álló befektetési célú ingatlan valós értéke nem értékelhető megbízhatóan, de az ingatlan elkészültekori valós értékét megbízhatóan értékelhetőnek véli, köteles az építés alatt álló befektetési célú ingatlant bekerülési értéken értékelni mindaddig, amíg vagy a valós érték megbízhatóan értékelhetővé válik, vagy az építés be nem fejeződik (a kettő közül a korábbi időpontig).

Előfordulhat, hogy néha nehéz meghatározni az építés alatt álló befektetési célú ingatlan valós értékét. Annak érdekében, hogy meg tudják határozni a valós értékét, a következő tényezőket veszi figyelembe a vezetőség:

- Építési szerződéshez kapcsolódó függő kötelezettségeket
- A készültségi fokot
- A projekt standardizáltságát, mennyire tér el a piacon zajló fejlesztésektől
- A várható készpénz-begyűjtési rátát
- Ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos kockázatokat
- Hasonló építkezések tapasztalatát
- Építési engedélyek státuszát

A valós érték az aktív piaci árakon alapul, szükség esetén az adott eszköz jellegének, helyének vagy állapotának megfelelően kiigazítva. Ha ez az információ nem áll rendelkezésre, a csoport alternatív értékelési módszereket alkalmaz. Ilyen például a kevésbé aktív piacokon megfigyelhető árak vagy diszkontált cash flow előrejelzések. Az értékbecslést mérlegfordulónapon olyan elismert és releváns szakmai képesítéssel rendelkező szakmai értékbecslők végzik, akik releváns tapasztalattal rendelkeznek hasonló befektetési célú ingatlanok esetében. Ezek az értékelések a konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értékének alapját képezik.

A befektetési célú ingatlanok valós értéke többek között az aktuális lízingekből származó bérleti jövedelmet és a piaci szereplők egyéb olyan feltételezéseit is tükrözi, amelyek a jelenlegi piaci viszonyok alapján az árképzés során megfontolnának ezen piaci szereplők.

A projekt befejezése után felmerülő költségek csak akkor kerülnek aktiválásra az eszköz könyv szerinti értékébe, ha valószínű, hogy a kiadásokhoz jövőbeni gazdasági előnyök társíthatóak, és ezen tételes költségek megbízhatóan

mérhetőek. Az összes többi javítási és karbantartási költség ráfordításként kerül elszámolásra. A befektetési célú ingatlanok egy részének cseréjekor a helyettesített rész könyv szerinti értéke kivételre kerül.

A valós érték változásait az eredménykimutatásban kell elszámolni. A befektetési célú ingatlanokat értékesítéskor kell kivéetni a könyvekből. Amennyiben a csoport valós értéken értékelt ingatlant értékesít piaci szereplőnek, akkor az értékesítést közvetlenül megelőző könyv szerinti értéket a tranzakciós árral kell korrigálni, és a korrekciót a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyereségével szemben kell elszámolni.

Ha egy befektetési célú ingatlant a jövőben a vállalat saját ingatlanként használ, akkor az ingatlanok, gépek és berendezések között kell a továbbiakban kimutatni az ingatlant. Az átsorolás időpontjában fennálló valós érték lesz az ingatlan kezdeti értéke lesz az értékcsökkenés alapja.

Ha egy tulajdonos által használt ingatlan egy befektetési célú ingatlaná válik, mivel annak használata megváltozott, akkor a könyv szerinti érték és a valós értékének az átruházás időpontjában fennálló közötti különbséget ugyanúgy kell kezelni, mint egy IAS 16 szerinti átértékelést. Az ingatlan könyv szerinti értékének bármely növekedése az eredménykimutatásban kell elszámolni olyan mértékben, amely mértékben korábban értékvesztés lett képezve, a fennmaradó növekedést az egyéb átfogó jövedelemben kell elszámolni, és ez a növekedés közvetlenül a saját tőkében jelenik meg. Az ingatlan könyv szerinti értékének bármilyen csökkenését az egyéb átfogó jövedelemmel szemben kell elszámolni addig a mértékig, ameddig korábban átértékelési nyereség let képezve. A fennmaradó csökkenést az eredménykimutatásban kell elszámolni.

Amennyiben a befektetési célú ingatlan használatának céljában változás történik és továbbiakban értékesítés céljából történik az ingatlanfejlesztés, akkor az ingatlant a készletek közé kell átsorolni. A készletekre vonatkozó bekerülési érték az átsorolás időpontjában érvényes valós érték.

A befektetési célú ingatlanok értékében aktivált bérleti díjakról a 13. megjegyzésben olvashat.

## 2.6 Lízing

Azok a lízingek, amelyekben a tulajdonlással járó kockázatok és előnyök jelentős részét a Csoport megtartja, operatív lízingnek minősülnek. Az operatív lízingek keretében teljesített kifizetések, beleértve az előzetes kifizetéseket (a lízingbeadótól kapott ösztönzők nélkül), a lízing időtartama alatt egyenletesen kerülnek kimutatásra az eredménykimutatásban.

### A Csoport, mint lízingbe adó

Az operatív lízing keretében lízingbe adott ingatlanok a befektetési célú ingatlanok között vannak bemutatva, a bérleti díjak a bevételekben kerülnek elszámolásra.

### A Csoport, mint lízingbe adó – díjak és lízing ösztönzők

A Csoport az ügynökeinek jutalékot fizet a lízingszerződések megkötéséért. A díjakat a kapcsolódó befektetési célú ingatlanra aktiválják és a lízing időszak alatt egyenletesen elszámolják.

A lízing ösztönzőket bérleti díj csökkentő tételként számolják el a lízing időtartama alatt lineárisan.

## 2.7 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

Azok az eszközök, amelyekre a Csoport amortizációt számolt el, felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából minden olyan esetben, amikor az események vagy a megváltozott körülmények azt jelzik, hogy lehetséges, hogy a könyv szerinti érték nem teljesen fog megtérülni. Abban az összegben, amennyivel az eszköz könyv szerinti értéke a megtérülő értékét meghaladja, értékvesztés kerül elszámolásra. A megtérülő érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és a használati érték közül a magasabb.

A nem pénzügyi eszközök értékvesztése nem jelentős, mivel a Csoport nem pénzügyi eszközei az IAS 40 (Befektetési célú ingatlanok) vagy az IAS 2 (Készletek) standard hatálya alatt vannak. Ezekről részletesen az 13. és 21. megjegyzésben olvashat.

## 2.8 Pénzügyi eszközök

### 2.8.1 Pénzügyi eszközök a 2018. január 1-től alkalmazott számviteli politika szerint – IFRS 9

Az IFRS 9 áttérési rendelkezéseivel összhangban az összehasonlító adatokat nem módosították, ezért 2017.12.31-én az IAS 39 szerinti számviteli politika alapján vannak bemutatva a pénzügyi instrumentumok. Az új számviteli

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

politika 2018. január 1-től hatályos, a Társaság az IFRS 9 standardot alkalmazza a pénzügyi instrumentumokra vonatkozóan.

### Besorolás és értékelés

Kezdeti megjelenítéskor a pénzügyi eszközöket hitelinstrumentumként vagy tőkeinstrumentumként kell besorolni, a Csoportnak 2018.12.31-én csak hitelinstrumentuma van.

A hitelinstrumentumok közé tartozó pénzügyi eszközök a következő csoportba sorolandók, függetlenül attól, hogy a mérlegben forgóeszközként vagy befektetett eszközként szerepelnek:

- amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök
- egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (Fair Value through Other Comprehensive Income - FVTOCI)
- eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (Fair Value through Profit and Loss - FVTPL)

Amortizált bekerülési értéken kell értékelni egy pénzügyi eszközt, ha:

- a Társaság egy olyan üzleti modell alapján tartja, aminek célja a szerződéses cash-flow-k beszedése, és
- a szerződés szerint a pénzügyi eszköz olyan, meghatározott időpontban esedékes cash-flow-kat generál, amelyek kizárólag tőketörlesztéshez és kamatfizetéshez kapcsolódnak.

Az IFRS 9 standard szerint a Társaság a pénzügyi eszközeit amortizált bekerülési értéken értékeli, az üzleti modell és a pénzügyi eszköz szerződéses cash flow-k sajátosságainak figyelembe vételével.

### Megjelenítés és későbbi értékelés

Az IFRS 9 standard szerint a pénzügyi instrumentumokat akkor és csak akkor kell kimutatni a mérlegben, amikor az instrumentum szerződéses feltételei a gazdálkodóra vonatkozóvá válnak.

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközökből származó kamatbevétel (effektív kamatláb módszerrel számolt) a pénzügyi eredményben kerül elszámolásra.

A pénzügyi instrumentumok értékvesztéséről a 2.10. megjegyzésben olvashat.

A Társaság pénzügyi instrumentumainak kategorizálását az alábbi táblázatok mutatják 2018. január 1-jén:

Adatok EUR-ban	Értékelési kategória		Könyv szerinti érték		
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39 szerinti	IFRS 9 szerint	Különbség
<b>Befektetett pénzügyi eszközök</b>					
<i>Befektetett pénzügyi eszközök</i>	Értékesíthető pénzügyi eszköz	Eredménnyel szemben valós értéken	2 323	2 323	0
<b>Forgóeszközök</b>					
<i>Vevő és egyéb követelések</i>	Amortizált bekerülési értéken	Amortizált bekerülési értéken	160	160	0
<i>Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben</i>	Amortizált bekerülési értéken	Amortizált bekerülési értéken	1 686 714	1 686 714	0
<i>Pénz és pénzeszköz egyenértékes</i>	Amortizált bekerülési értéken	Amortizált bekerülési értéken	7 151	7 151	0
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>					
<i>Szállítói és egyéb kötelezettségek</i>	Amortizált bekerülési értéken	Amortizált bekerülési értéken	6 998	6 998	0

### 2.8.2 Pénzügyi eszközök a 2017. december 31-ig alkalmazott számviteli politika szerint – IAS 39

#### Besorolás

A Csoport a pénzügyi eszközöket a kölcsönök, követelések és értékesíthető pénzügyi eszközök (AFS) kategóriába sorolja. A besorolást a pénzügyi eszközök beszerzésének célja határozza meg. A vezetés a pénzügyi eszközök besorolását a kezdeti megjelenítéskor határozza meg.



### Kölcsönök és követelések

A kölcsönök és követelések olyan fix vagy meghatározható kifizetéssel rendelkező nem származékos pénzügyi eszközök, melyeket nem jegyeznek aktív piacokon. A kölcsönöket és követeléseket a forgóeszközök között tartja nyilván a Csoport, kivéve azokat, amelyek lejáratát meghaladja a mérlegfordulónaptól számított 12 hónapot. Utóbbiak a befektetett eszközök között mutatja ki a Társaság. A kölcsönök és követelések az „Befektetett pénzügyi eszközök”, a „Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben”, a „Vevő- és egyéb követelések” valamint a „Pénz és pénzeszköz egyenértékesei” mérlegsorokat tartalmazzák (14, 15, 16, 20. megjegyzések).

### Megjelenítés és értékelés

Pénzügyi eszköz vásárlása vagy értékesítése a tranzakció teljesítésének napján kerül elszámolásra, vagyis azon a napon, amelyen a Csoport kötelezettséget vállal az eszköz megvásárlására vagy értékesítésére. A befektetések kezdetben a tranzakciós költségekkel növelt valós értéken kerülnek megjelenítésre minden olyan pénzügyi eszköz esetében, amely nem eredménnyel szemben valós értéken van nyilvántartva. Pénzügyi eszközök kivételére akkor kerül sor, amikor a Csoportnak az adott tételből származó cash-flow-ra való joga lejárt vagy átruházásra került, és a Csoport egyben átruházta a tulajdonlathoz kapcsolódó lényeges kockázatokat és hasznokat is.

A kölcsönök és követelések a kezdeti megjelenítést követően az effektív kamatláb módszer használatával meghatározott amortizált bekerülési értéken szerepelnek a könyvekben.

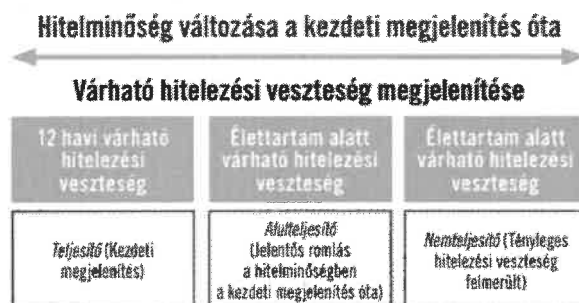
### 2.9 Pénzügyi instrumentumok nettósítása

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek akkor kerülnek nettósításra és a mérlegben nettó összegként kimutatásra, ha a megjelenített összegek nettó elszámolása jogilag megengedett és a Csoport az összegeket nettó módon kívánja rendezni vagy egyidejűleg kívánja az eszközt realizálni és a kötelezettséget rendezni.

### 2.10 Pénzügyi eszközök értékvesztése

#### 2.10.1 Pénzügyi eszközök értékvesztése a 2018. január 1-től alkalmazott számviteli politika szerint – IFRS 9

Az IFRS 9 egy három szakaszra tagolt értékvesztés modellt vezet be, amely a követelés minőségének változásához köti az értékvesztés mértékét:



„Hitelezési veszteség” a standard alapján a szerződéses pénzáramok és a várható pénzáramok jelenértékének különbözete (az eredeti effektív kamatlábbal diszkontálva). A „várható hitelezési veszteség” a várhatóan felmerülő veszteségek súlyozott átlaga. A várható veszteség becslése során a Csoport figyelembe vesz minden rendelkezésre álló információt – legyen az a társaságon belül elérhető, vagy külső, illetve múltbeli tapasztalat vagy jövőbe tekintő előrejelzés.

A hitelezési kockázat becslése során a Csoport a belső kockázatelemzési politikájának megfelelő fizetéseképtelenség („default event”) definíciót alkalmazza és a becslés során a fizetés és nemfizetés valószínűségét, valamint a pénzáramok várható időbeliségét is meghatározza.

A Csoport él az IFRS 9 által biztosított gyakorlati könnyítésekkel. Ezek a következők:

- A jelentős finanszírozási komponens nem tartalmazó vevőkövetelésekre és szerződéses eszközökre a 12 havi várható hitelezési veszteség helyett a Csoport a megjelenítéskor az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget számolja el.
- A jelentős finanszírozási komponens tartalmazó vevőkövetelések, szerződéses eszközök és lízing követelések esetén a Csoport válaszára szerint szintén az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget számolja el megjelenítéskor.

Az azonos kockázatú vevőkövetelések esetén a fenti becslést a Csoport csoportosan végzi el. A Csoport által képzett értékvesztésre nem volt jelentős hatással az IFRS 9 standard alkalmazására való áttérés. A Csoport esetén a várható hitelezési veszteségek, így a képzett értékvesztés nem tekinthető jelentősnek. A tárgyévben elszámolt értékvesztés az Egyéb ráfordítás soron jelenik meg az eredménykimutatásban.

## **2.10.2 Pénzügyi eszközök értékvesztése a 2017. december 31-ig alkalmazott számviteli politika szerint – IAS 39**

A Csoport minden beszámolási időszak végén megvizsgálja, hogy van-e a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi eszközök egy csoportjának értékvesztésére utaló objektív bizonyíték. Egy pénzügyi eszköz vagy pénzügyi eszközök csoportja esetében csak akkor áll fenn értékvesztés és kerül könyvelésre a kapcsolódó ráfordítás, ha az eszköz kezdeti megjelenítése után történt események eredményeként („veszteséget okozó esemény”) objektív bizonyíték létezik az értékvesztésre és ezen veszteséget okozó eseményeknek hatásuk van a pénzügyi eszköz vagy a pénzügyi eszközök egy csoportjának becsült jövőbeni cash-flow-jára, és ennek a hatásnak az értéke megbízhatóan becsülhető.

Értékvesztésre utaló jelzés lehet, ha a vevők vagy a vevők egy csoportja komoly pénzügyi nehézségekkel küzd, a kamatok vagy a tőkeösszeg törlesztéseit késedelmesen vagy nem teljesíti, valószínűsíthetően fizetéseképtelenné válik vagy egyéb pénzügyi átszervezés előtt áll és a megfigyelhető adatok azt jelzik, hogy a becsült jövőbeni cash flow-k mérhetően csökkenni fognak, pl. a fizetéseképtelenség valószínűségét jelentősen befolyásoló gazdasági körülmények megváltoznak.

A kölcsönök és követelések kategóriában a Csoport a veszteség összegét az eszköz könyv szerinti értéke, valamint a (még fel nem merült, jövőbeni hitelezési veszteségek nélkül) becsült jövőbeni cash-flow-eknek a pénzügyi eszköz eredeti effektív kamatlábjával diszkontált jelenértéke közötti különbözetként határozza meg. Az eszköz könyv szerinti értéke csökkentésre kerül és a veszteség összege az eredménykimutatásban kerül megjelenítésre. Változó kamatlábú kölcsön esetében az értékvesztés miatti veszteség meghatározásához használt diszkontráta a szerződésben megállapított aktuális effektív kamatláb.

Ha egy későbbi időszakban az értékvesztés összege csökken, és a csökkenést objektív módon egy olyan eseményhez lehet kapcsolni, amely az értékvesztés elszámolása után következett be (mint például az adós hitelképességi besorolásának javulása), az előzőleg elszámolt értékvesztés miatti veszteség visszairását a eredménykimutatásban kell megjeleníteni.

## **2.11 Készletek**

A készletek közé a Csoport az értékesítési céllal épített irodaházakat sorolja. A Társaság leányvállalata, a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. az ingatlanfejlesztési jövőbeli eladásáról előszerződést kötött. A Projekt két ütemből áll, amelyek várhatóan 2019 év végére elkészülnek és a gazdasági eseménnyel kapcsolatos számviteli tranzakciók rendezésre kerülnek 2019-ben.

A Csoport a készleteit az IAS 2 standard alapján a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabbik értéken mutatja ki. A készletek költsége magában foglalja a projekt építésével kapcsolatos költségeket.

A projekt építési költségei a következők:

- földterület vagy bérleti jog a földre;
- az irodaházat építő fővállalkozónak fizetett építési költségek;
- tervezési költségek;
- az építési időszak alatt felmerült állandó használati díjak és ingatlanadók;
- a hitelfelvételi költségek;
- a projekt fejlesztésével kapcsolatos szakmai díjak;
- építési költségek és egyéb közvetlenül kapcsolódó költségek.

## **2.12 Vevőkövetelések**

A vevőkövetelések kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, később pedig az effektív kamatláb módszerrel meghatározott, az értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre. A mérlegben bemutatott vevőkövetelések nem jelentősek, mivel az ingatlanbérlet a bérleti díjakat előre fizetik.

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## 2.13 Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

A cash flow kimutatásban a pénz és pénzeszköz-egyenértékesek a készpénzt, a látra szóló bankbetéteket, a három hónapos vagy annál rövidebb eredeti lejáratú rendeltetési idővel rendelkező rövid lejáratú, magas likviditású egyéb befektetéseket. A Csoport rendelkezik korlátozott vevői letétekkel és nem likvid óvadékokkal, amelyek a beszámolóban a Befektetett pénzügyi eszközök soron (lásd 14. megjegyzés) kerülnek bemutatásra.

## 2.14 Saját tőke

Jegyzett tőke

A jegyzett tőke magában foglalja azokat nominális értéken kibocsátott törzsrészcsevényeket, amikért kibocsátáskor pénzeszközt kapott a vállalat.

Tőketartalék

A tőketartalék magában foglalja a nominális érték feletti kibocsátott törzsrészcsevényeket. A részvénykibocsátási költségek levonásra kerülnek a tőketartalékból.

Egyéb tartalékok

Az egyéb tartalékok soron egy osztalék szerepel, melyet a Csoport – a tartalom elsődlegessége a formával szemben alapelv szerint – a jelen pénzügyi kimutatásban tőkejuttatásként számolt el.

Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbség

Az egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbség a Csoport funkcionális pénznemére történő átváltásból adódó árfolyamkülönbséget tartalmazza.

## 2.15 Szállítói kötelezettségek

A szállítói kötelezettségek a szokásos üzletmenet során a szállítóktól kapott árukért és szolgáltatásokért fizetendő összegeket foglalják magukban. A szállítói kötelezettségek a rövid lejáratú kötelezettségek közé kerülnek besorolásra, ha teljesítésük egy éven belül esedékes. Egyéb esetben ezek az összegek a hosszú lejáratú kötelezettségek között kerülnek bemutatásra.

A szállítói kötelezettségek kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, a későbbiekben pedig az effektív kamatláb módszerrel meghatározott amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

## 2.16 Hitelfelvételi költségek

Azok a hitelfelvételi költségek, amelyek egy minősített eszköz beszerzésének, megépítésének vagy előállításának tulajdoníthatók, az adott eszköz bekerülési értékének részét képezik.

## 2.17 Hitelek

A hitelek/kölcsönök kezdetben a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre. A hitelek/kölcsönök a későbbiekben amortizált bekerülési értéken kerülnek nyilvántartásra; a (tranzakciós költségekkel csökkentett) felvett hitelösszeg és a visszafizetendő érték közötti különbség a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

## 2.18 Osztalékfizetés

A Csoport részvényesének fizetendő osztalékot a Csoport a pénzügyi beszámolójában kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

## 2.19 Szegmensinformációk

A Csoport vezetését a Finext Nyrt. biztosítja. A Csoporton belül a vezető operatív döntéshozó szerv a Finext Nyrt. Igazgatósága. Az Igazgatóság által ellenőrzött információk alapján a menedzsment az erőforrás-allokálás és a teljesítményértékelés céljából meghatározta a szegmenseket. Az Igazgatóság egy jelentéstételi szegmenst definiált. A Csoport ingatlanfejlesztési és bérleti szolgáltatásokat nyújt ügyfeleinek a budapesti irodapiacra. Minden irodaház hasonló műszaki paraméterekkel és gazdasági jellemzőkkel rendelkezik, azaz minden irodaház hasonló hosszú távú pénzügyi teljesítményt mutat (hosszú távú átlagos bruttó árrés). Emellett az egyes irodaházakhoz kapcsolódó szolgáltatások jellege, szabályozási környezet, döntéshozatali és irányítási folyamatok azonosak, valamint a bérlők típusa is hasonló.

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Nincsen egyedileg jelentős vevőkövetelés. A Csoportnak nincs olyan vevője, akitől a bevételének több mint 10 %-a származik.

A vezető operatív döntéshozó a leányvállalatok esetén a Sztv. szerinti számvitel, a Finext Nyrt. esetén az IFRS alapján készített egyedi pénzügyi kimutatások alapján hozza meg a döntéseit.

A Csoport vezető operatív döntéshozója alapvetően a következő mutatókat értékeli:

- Árbevétel
- Ingatlanok (Befektetési célú ingatlanok és Készletek)
- Hitel kötelezettségek

## 3. Pénzügyi kockázatkezelés

### 3.1 Pénzügyi kockázati tényezők

A Csoport tevékenységei által az alábbi pénzügyi kockázatoknak van kitéve: piaci kockázat (beleértve az árfolyamkockázatot és a cash flow kamatkockázatot), hitelezési kockázat és likviditási kockázat. A Csoport átfogó kockázatkezelési programja a pénzügyi piacok kiszámíthatatlanságára összpontosít és annak a Csoport pénzügyi tevékenységére gyakorolt potenciális negatív hatásait igyekszik minimalizálni.

A Csoport kockázatkezelését a központi treasury osztály végzi.

(a) *Piaci kockázat*

(i) *Árfolyamkockázat*

Árfolyamkockázat jövőbeli kereskedelmi tranzakciókból, a mérlegben megjelenített eszközökből és kötelezettségekből keletkezhet.

A vezetés által kiadott szabályzat értelmében a Csoport kezeli a funkcionális pénznemükkel szemben fennálló árfolyamkockázatot. Árfolyamkockázat abban az esetben merül fel, ha a jövőbeli kereskedelmi tranzakciók valamint a megjelenített eszközökből és kötelezettségek a Csoport funkcionális pénznemétől eltérő pénznemben vannak nyilvántartva.

Ha a forint 2018. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 230 721 EUR-val lett volna alacsonyabb, míg ha erősöbbs volna a forint, a tárgyévi adózott eredmény 505 804 EUR-val lett volna magasabb.

(ii) *Cash flow kamatkockázat*

A Csoport kamatkockázata hosszú lejáratú hitelekkel adódik. A Csoport a változó kamatozású hitelek miatt cash flow kamatkockázatnak van kitéve. 2018-ban a Csoport a funkcionális pénznemében, illetve forintban nyilvántartott hitelekkel rendelkezett.

Ha 2018. december 31-én a nyilvántartott hitelek kamatlábai 10 bázisponttal magasabbak lettek volna minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 5 553 EUR-val lett volna alacsonyabb, ami főként a változó kamatozású hitelek magasabb kamatköltségéből adódik.

(b) *Hitelezési kockázat*

Hitelezési kockázat pénzeszközökből és pénzeszköz-egyenértékesekből, bankoknál és pénzügyintézeteknél elhelyezett betétekből. A hitelezési kockázattal kapcsolatos további közzétételeket lásd a 14. Pénzügyi instrumentumok megjegyzésben.

(c) *Likviditási kockázat*

A cash flow előrejelzéseket a központi treasury osztály összesíti. A pénzügyi szervezet figyelemmel kíséri a Csoport likviditási követelményeinek teljesítésére vonatkozó gördülő előrejelzéseket a működéshez szükséges megfelelő pénzeszköz állomány biztosítása érdekében. Ezek az előrejelzések figyelembe veszik a Csoport pénzügyi terveit, a szerződésben rögzített mutatószámok betartását, a mérlegadatokon alapuló belső mutatók célértékeit, valamint adott esetben a külső szabályozói vagy jogi előírásokat.

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban

<b>2018. december 31-én</b>	<b>3 hónapnál rövidebb lejáratú</b>	<b>3 hónap és 1 év közötti lejáratú</b>	<b>1 és 2 év közötti lejáratú</b>	<b>2 és 5 év közötti lejáratú</b>	<b>5 éven túli lejáratú</b>
Hitelek/kölcsönök és fizetendő kamatok	319 903	29 450 003	1 107 003	3 914 721	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	13 452 674	0	655 310	0	0
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	3 402 223	0	0	0	0
Származékos pénzügyi kötelezettségek	0	750 932	0	0	0

<b>2017. december 31-én</b>	<b>3 hónapnál rövidebb lejáratú</b>	<b>3 hónap és 1 év közötti lejáratú</b>	<b>1 és 2 év közötti lejáratú</b>	<b>2 és 5 év közötti lejáratú</b>	<b>5 éven túli lejáratú</b>
Szállítók és egyéb kötelezettségek	9 393	0	0	0	0

A fenti táblázat a Csoport nem származékos pénzügyi kötelezettségeinek megfelelő lejáratú csoportok szerinti elemzését tartalmazza a mérlegfordulónapon a szerződéses lejáratig hátralévő időszak alapján. A táblázatban szereplő összegek a szerződéses, nem diszkontált cash flow-kat jelentik. A Csoport által felvett hitelekről a 23. Hitelek megjegyzésben olvashat.

A Szállítók és egyéb kötelezettségek soron található egyenleg jelentős része kapcsolt fél felé áll fenn, így a likviditási kockázata alacsony. A kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségekről a 27. megjegyzésben olvashat.

### 3.2 A tőke kezelése

A Csoport célja a tőkeszerkezet alakításával, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét, hogy tulajdonosainak és egyéb érdekeltségi csoportjainak hasznot biztosítson, és egy optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség csökkentése érdekében.

A Csoport a tőkeszerkezet fenntartása vagy korrigálása érdekében módosíthatja a tulajdonosoknak kifizetett osztalék összegét, tőkét fizethet vissza a tulajdonosoknak illetve az adósságállomány csökkentése érdekében új részvényeket bocsáthat ki vagy eszközöket adhat el. A vezetés megerősíti, hogy a Csoport minden vállalata megfelel a rá érvényes jogszabályi tőkekövetelményeknek. A Csoport ennek értékelése során a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásait követi figyelemmel. A saját tőkét, illetve annak jegyzett tőkéhez viszonyított arányát az alábbi táblázat mutatja. A saját tőke pozitív és mindkét évben jelentősen meghaladja a jegyzett tőkét.

Adatok EUR-ban	<b>2018. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>
Jegyzett tőke	28 255 887	1 607 614
Saját tőke összesen	119 964 396	1 687 512
<b>Saját tőke és jegyzett tőke aránya</b>	<b>424,56%</b>	<b>104,97 %</b>



#### **4. Kritikus számviteli becslések és megítélések**

A Csoport a becsléseket és megítéléseket múltbeli tapasztalatok és egyéb tényezők, így az adott körülmények között ésszerűnek gondolt jövőbeli eseményekkel kapcsolatos várakozások alapján folyamatosan értékeli.

##### **4.1 Kritikus számviteli becslések, feltételezések és számviteli politikák**

A Csoport a jövőre vonatkozóan becslésekkel és feltételezésekkel él. Az ebből eredő számviteli becslések - a definícióból adódóan - csak ritkán egyeznek meg a tényleges eredményekkel. Azok a becslések és feltételezések, amelyek miatt jelentős mértékben módosulhat az eszközök és források mérlegben szereplő értéke, az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

###### *A befektetési célú ingatlanok valós értéke*

A befektetési célú ingatlanok valós értékét értékelési technikák alkalmazásával határozzák meg. Az értékelés során meghozott döntések és feltételezések további részleteit lásd a 13. megjegyzésben.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása számos döntésen és feltételezésen alapszik, így a tényleges valós érték jelentősen eltérhet a becsült értéktől. A befektetési célú ingatlanok valós értékét a vállalat saját maga is megbecsüli, valamint egy független szakmai értékelőt is alkalmaz erre a feladatra, aki az érintett piacon releváns tapasztalattal rendelkezik.

Az elkészült befektetési célú ingatlanok és más fejlesztési céllal elkészült ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan mérhető, a valós érték a piaci árak alapján kerül meghatározásra. Azon befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós értéket nem lehet megbízhatóan megbecsülni (kevés a tranzakció a piacon, az ingatlan túlságosan egyedi, összehasonlítható piacikról nincs információ), a könyv szerinti érték meg fog egyezni az értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értékkel.

A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása során jelentős becslésekkel él mind a menedzsment, mind a független szakmai értékbecslő. A fejlesztés alatt álló ingatlanok valós értékének meghatározásakor figyelembe veszi az értékbecslő az építési munkálatok fennmaradó költségeit.

Ha mind a fennmaradó építési költségek, mind a költségeken lévő haszon 10%-kal nőne/csökkenne, akkor az építés alatt álló befektetési célú ingatlanok valós értéke 3 156 603 EUR összeggel csökkenne/nőne.

Diszkontált cash flow módszerrel készültek az értékelések. A jövőbeni cash flow-k becslésén alapszik a módszer. Piaci kamatláb lett alkalmazva a nettó jelenérték számítása során, amikor az ingatlannal kapcsolatos pénzforgalmak diszkontálásra kerültek.

A befektetési célú ingatlanok becsült valósértéke és az ezzel kapcsolatos feltételezések a 13. fejezetben szerepelnek.

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### *Felvásárlások*

A 2.3. megjegyzésben írtaknak megfelelően a Csoport összesen nyolc leányvállalat felett szerzett ellenőrzést felvásárlás útján 2018-ban.

A felvásárolt valamennyi leányvállalat felett ugyanaz a végső ellenőrzést gyakorló fél (Futó Gábor és Futó Péter) a tranzakciót megelőzően és követően is, ezért a felvásárlások közös ellenőrzés alatt álló felek közötti tranzakcióknak minősülnek.

A felvásárlások kapcsán a Vezetés értékelte, hogy a megszerzett leányvállalatok teljesítik-e az IFRS 3 szerinti üzlet definícióját. Tekintve, hogy a megvásárolt társaságok mind projekt cégek, azok egyetlen ingatlan hasznosításával, vagy fejlesztésével foglalkoznak. A projekt társaságoknak az ingatlanon, illetve a kapcsolódó követeléseken, illetve banki hiteleken kívül jellemzően nincsen más eszköze és kötelezettsége. Nem rendelkeznek alkalmazottakkal, a menedzsment, illetve a kivitelezési szolgáltatásokat a Csoporton kívüli társaságok biztosítják a projekt cégek számára. A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciókról részletesen a 28. megjegyzésben olvashat.

A fent leírtak alapján a Vezetés úgy gondolja, hogy a felvásárlások nem minősülnek üzleti kombinációnak az IFRS 3 szerint. Ennek megfelelően a vételár felosztásra került a megvásárolt eszközökre és kötelezettségekre, goodwill nem került megjelenítésre. Amennyiben eltérés volt a megvásárolt eszközök és kötelezettségek valós értéke, illetve a vételár között, úgy az összeg a nem-monetáris eszközök között került felosztásra azok egyedi valós értékének arányában. Mivel a projekt cégek egyetlen jelentős nem-monetáris eszköze jellemzően az ingatlan volt, így a fizetett vételár (138 417 162 EUR) és a megszerzett eszközök valós értéke (142 769 317 EUR) közötti különbözet az ingatlanokra került felosztásra.

A Vezetés megerősíti, hogy a leányvállalatokért fizetett vételár tükrözi azok piaci értékét és a független felek között kötendő ügyletek figyelembevételével került meghatározásra. A vételár, illetve a megvásárolt nettó eszközök valós értéke közötti eltérés alapvetően abból fakad, hogy a vételár meghatározásának, illetve a leányvállalat feletti ellenőrzés megszerzésének dátuma eltért egymástól.

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Az alábbiakban bemutatjuk a felvásárlások legfontosabb jellemzőit (adatok EUR-ban):

	<b>Összesen</b>
<b>Finext Nyrt. által fizetett vételár</b>	138 417 162
<b>Felvásárolt leányvállalatok nettó eszközértéke</b>	142 769 317
Ebből:	
Immateriális javak	4 660
Befektetési célú ingatlanok	273 322 543
Ingatlanok, gépek és berendezések	10 053
Befektetett pénzügyi eszközök	17 678 758
Vevő és egyéb követelések	2 967 136
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15 796 758
Egyéb adókövetelések	3 139 473
Nyereségadó követelés	31 504
Egyéb rövid lejáratú eszközök	153 204
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	1 503 283
Hosszú lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	16 618 542
Hosszú lejáratú banki hitelek	66 383 532
Bérlői letétek	2 051 174
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	497 666
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	33 245 273
Rövid lejáratú banki hitelek	27 412 474
Szállítói és egyéb kötelezettségek	21 998 820
Származékos pénzügyi kötelezettségek	384 060
Nyereségadó kötelezettség	130 870
Egyéb adókötelezettség	3 112 999
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 645

## *Formailag osztalékként kapott összeg tulajdonosi tőkejuttatásként való elszámolása*

2018 során a Csoport egy darab osztalékelsőbbbségi jogot biztosító részvénye alapján 32 000 000 EUR osztalékot kapott a közvetlen anyavállalatától a Cordia Homes Holding Ltd-től, melyet a Csoport – a tartalom elsődlegessége a formával szemben alapelv szerint – annak valós tartalmaként tulajdonosi tőkejuttatásként mutat be és a saját tőkén belül az egyéb tartalékok között jelenít meg a jelen pénzügyi kimutatásban. 2018. év során a korábban írtaknak megfelelően értékesítésre került a Csoportnak a Cordia Homes Holding Ltd-ben levő részesedése. A vevő Futó Gábor, a tranzakción 166 EUR eredmény került elszámolásra.

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## Funkcionális pénznem

A Csoport meghatározta az egyes társaságok esetén a funkcionális pénznemet az IAS 21 9-10. bekezdésben meghatározott tényezőket figyelembe véve. Az IAS 21 által felsorolt tényezők alapján a Vezetés úgy gondolja a jellemzők keverednek, és a funkcionális pénznem nem nyilvánvaló. Az IAS 21 12. bekezdésnek megfelelően ezért a Vezetés határozta meg, hogy megítélése szerint melyik az a funkcionális pénznem, amely leghűbben tükrözi a lebonyolított ügyletek, események és feltételek gazdasági hatásait. A projekt cégek esetén az ingatlanok eladási ára, illetve a bérleti díj meghatározása euróban történik. Ez összhangban van a teljes magyarországi ingatlanpiaci gyakorlattal, a befektetési célú ingatlanok piacán egyértelműen az euró az elfogadott pénznem. A társaságok bérlői szinte kizárólag nemzetközi cégek magyarországi leányvállalati, akik szintén nem a forintot tekintik a számukra releváns elsődleges pénznemnek. A projekt cégek finanszírozása szintén euróban történik, kivéve bizonyos állami kamattámogatott hiteleket, amelyek folyósítása forintban történik. A Vezetés úgy gondolja, hogy ezek alapján az euró funkcionális pénznem hűen tükrözi a lebonyolított ügyletek, események és feltételek gazdasági hatásait. A konszolidált pénzügyi kimutatások prezentációs pénzneme szintén az euró, mivel a beszámoló felhasználói, illetve a piaci szereplők is ebben a devizában értékelik az ügyleteket, illetve ezzel válik összehasonlíthatóvá az iparágban működő többi társaság beszámolójával.

## 5. Árbevétel

A Csoport árbevétel alakulása termékcsopontonkénti bontásban:

Adatok EUR-ban	2018. dec. 31-én végződő üzleti év	2017. dec. 31-én végződő üzleti év
Bérleti díj bevétele	1 623 664	0
<b>Összesen</b>	<b>1 623 664</b>	<b>0</b>

A Csoport árbevétele irodabérleti díjkból származik, amelynek elszámolása alapvetően az IAS 17 standard hatálya alá tartozik, kivéve a bérlők számára nyújtott bizonyos szolgáltatásokat (például takarítás, közművek, karbantartás).

A Corvin 5 Kft. építés alatt álló irodaháza esetén az árbevétel az ellenőrzés átadása pillanatában kerül majd elszámolásra a következő években az IFRS 15 előírásainak megfelelően, mivel a független féllel megkötött szerződés nem teljesíti azokat a feltételeket, amelyek lehetővé tennék az időszak alatt történő árbevételelszámolást. Ezek a következők az IFRS 15 35. bekezdés alapján:

- „vevő a gazdálkodó egység teljesítésével egyidejűleg megkapja és elfogyasztja a gazdálkodó egység általi teljesítésből származó hasznokat
- a gazdálkodó egység általi teljesítés olyan eszközt hoz létre vagy olyan eszköz (például befejezetlen termelés) értékét növeli, amely felett létrehozása vagy értékének növelése pillanatától a vevő gyakorol ellenőrzést; vagy
- a gazdálkodó egység általi teljesítés nem hoz létre a gazdálkodó egység számára alternatív módon hasznosítható eszközt, és a gazdálkodó egység érvényesíthető joggal rendelkezik az adott időpontig elvégzett teljesítés után járó kifizetéshez.”

Árbevétel megjelenítése időbeli megoszlás szerint:

Adatok EUR-ban	2018. dec. 31-én végződő üzleti év	2017. dec. 31-én végződő üzleti év
Időbeli megoszlás szerint:		
Időpontban realizált	0	0
Időszak alatt realizált	1 623 664	0

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### 6. Üzemeltetési költségek

Adatok EUR-ban	2018. dec. 31-én végződő üzleti év	2017. dec. 31-én végződő üzleti év
Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége	573 654	0
Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	652 679	5 390
<b>Összesen</b>	<b>1 226 333</b>	<b>5 390</b>

#### *Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége*

Adatok EUR-ban	2018. dec. 31-én végződő üzleti év	2017. dec. 31-én végződő üzleti év
Továbbszámlázott költségek	452 377	0
Építmény és telekadó	105 382	0
Egyéb közvetlen költségek	15 895	0
<b>Összesen</b>	<b>573 654</b>	<b>0</b>

A Csoport a bérleti díjon belül számlázza az ingatlanok kapcsán felmerülő közvetlen költségeket (például közmvékek) a bérlők felé. Mivel a Csoport csak a bérbeadott területekre jutó költségeket tudja érvényesíteni, ezért ő minősül elsődleges kockázatviselőnek és az IFRS 15 előírásainak megfelelően külön jeleníti meg az árbevételt és a kapcsolódó költségeket.

#### *Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek*

Adatok EUR-ban	2018. dec. 31-én végződő üzleti év	2017. dec. 31-én végződő üzleti év
Üzemeltetési költségek	558 654	5 390
Marketing költségek	94 025	0
<b>Összesen</b>	<b>652 679</b>	<b>5 390</b>

Az üzemeltetési költségek a tanácsadói díjakból, valamint a kapcsolt vállalkozások által áttérhelt vagyonkezelési és menedzsment díjakból állnak.

### 7. Egyéb adminisztratív költségek

Az Egyéb adminisztratív költségek megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Adatok EUR-ban	2018. dec. 31-én végződő üzleti év	2017. dec. 31-én végződő üzleti év
Könyvelési és könyvvizsgálati díjak	127 137	10 349
Személyi jellegű ráfordítások	40 443	9 586
Egyéb adminisztratív költségek	45 036	226
<b>Egyéb adminisztratív költségek</b>	<b>212 616</b>	<b>20 161</b>

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## 8. Költségnem szerinti bontás

Adatok EUR-ban	2018. dec. 31-én végződő üzleti év	2017. dec. 31-én végződő üzleti év
Személyi jellegű ráfordítások	40 443	9 586
Anyagköltségek	171 442	0
Értékcsökkenési leírás	38	0
Igénybevett szolgáltatások	1 105 473	15 965
Egyéb költségek	121 553	0
<b>Összesen</b>	<b>1 438 949</b>	<b>25 551</b>

Az egyéb költségek közé tartozik az építményadó, telekadó és a hatósági illetékek azon része, amit nem számláz tovább a bérlők részére a Csoport.

## 9. Befektetési célú ingatlan eladásának eredménye

A Csoportnak 2017-ben nem volt befektetési célú ingatlan eladásán elért eredménye.

2018. november 30-ai átadással a Csoport AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft., Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft., és Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft. leányvállalatai értékesítették az irodaház ingatlanjaikat külső, független fél számára. Az átadás 2018 novemberében megtörtént, így a kapcsolódó bevételek a 2018-as évben kerültek elszámolásra.

A befektetési célú ingatlan eladásának eredménye sor az eredménykimutatásban 2018-ban (20 556 629 EUR) teljes egészében ezeknek az értékesítéseknek a nettó eredményét mutatja. 2017-ben nem volt ilyen tranzakció.

## 10. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások sor az értékvesztést, illetve terven felüli értékcsökkenést tartalmazza.

## 11. Pénzügyi eredmény

Adatok EUR-ban	2018. dec. 31-én végződő üzleti év	2017. dec. 31-én végződő üzleti év
Derivatív műveletek bevétele	386 709	0
Egyéb pénzügyi bevétel	699 534	0
Kapott osztalék	0	129
<b>Pénzügyi bevételek</b>	<b>1 086 243</b>	<b>129</b>
Bankköltségek	546 198	0
Kamatráfordítások	352 174	0
Derivatív műveletek ráfordítása	798 701	0
Egyéb pénzügyi ráfordítás	297 366	820
<b>Pénzügyi ráfordítások</b>	<b>1 994 439</b>	<b>820</b>
<b>Pénzügyi eredmény</b>	<b>-908 196</b>	<b>-691</b>

Derivatív műveletek eredményeként a hitelekhez kapcsolódó kamatswap eredménye került bemutatásra, amelyről részletesen a 26. megjegyzésben olvashat.

A bankköltségek között került bemutatásra a Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft. határidős ügyleteinek lezárási díja (530 000 EUR), melyre szintén a kapcsolódó ingatlan értékesítése után került sor. Lásd még a 9. megjegyzést.



## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### 12. Nyereségadók

A nyereségadók között a társasági adó és a helyi iparüzési adórátfordítás van kimutatva. Mivel a Társaságot 2018.09.30-án Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként a hatóságok nyilvántartásba vették, így speciális adózási szabályozás hatálya alá került, ennek következtében nincs társasági adófizetési kötelezettsége. Ebből következik, hogy a beszámolóban halasztott adó kimutatása sem szükséges.

### 13. Befektetési célú ingatlanok

Adatok EUR-ban	
<b>Valós érték 2018. január 1-jén</b>	<b>0</b>
Felvásárlások	268 970 392
Aktivált költségek	9 855 605
Valós érték változás	11 151 459
Értékesítés	-147 027 573
Átsorolás készletre	-74 241 226
<b>Valós érték 2018. december 31-én</b>	<b>68 708 659</b>

A Csoportnak 2017-ben nem volt befektetési célú ingatlana.

A felvásárlásokkal kapcsolatos részletes információkat a 4.1. megjegyzés tartalmazza. Az értékesítésről a 9. megjegyzésben olvashat részletesen.

A készletre való átsorolás oka, hogy bár a Csoport felvásárláskori szándéka az ingatlanok bérbeadás útján való hasznosítása volt, az IAS 40 57. bekezdés szerint a befektetési célú ingatlanokhoz vagy azokból történő átsorolás akkor kell, és csak akkor lehet végrehajtani, ha a használatban változás áll be, amit alátámaszt többek között egy későbbi eladás szándékával történő fejlesztés megkezdése. A Csoport 2018. novemberben egyik ingatlanára (Corvin 5 projekt) vételi előszerződést kötött egy független fél. Erről részletesen a 2.11. megjegyzésben olvashat. Az IAS 40 előírásainak megfelelően a rendeltetés megváltozása következtében az ingatlan ettől az időponttól értékesítésre fejlesztett ingatlannak minősül és ennek megfelelően a készletek közé átsorolásra került. A készlet bekerülési értéke a befektetési célú ingatlanok közül való átsorolás időpontjában érvényes valós érték volt. Az átsorolást megelőző valós érték változásokat az eredménykimutatásban számolta el a Csoport.

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A valós értékkel kapcsolatos értékelési közzétételek:

Adatok EUR-ban

2018.12.31	Bérbeadásra szánt építés alatt álló ingatlanok	Telkek
<b>Értékbecslési módszer</b>	Maradványérték	Maradványérték/ Maradványérték + Összehasonlító ár
<b>Mérlegbesorolás</b>	Befektetési célú ingatlan	Befektetési célú ingatlan
<b>Valós érték</b>	43 988 989	23 981 214
<b>Terület (m<sup>2</sup>)</b>	27 418	70 108
<b>Hozam érzékenység</b>		
0.25%	-1 620 495	-5 134 347
-0.25%	5 329 261	16 363 095
<b>Bérleti díj érzékenység</b>		
5%	2 192 424	6 233 557
-5%	-2 192 495	-6 522 231

Az alábbi táblázat a készletek közé átsorolt befektetési célú ingatlanok értékelési közzétételeit tartalmazza az átsorolás időpontjában:

Adatok EUR-ban

2018. november 8.	Eladásra épített ingatlanok
<b>Értékbecslési módszer</b>	Maradványérték
<b>Mérlegbesorolás</b>	Készlet
<b>Valós érték</b>	74 241 226
<b>Terület (m<sup>2</sup>)</b>	27 896
<b>Hozam érzékenység</b>	
0.25%	-4 395 760
-0.25%	13 620 460
<b>Bérleti díj érzékenység</b>	
5%	5 259 929
-5%	-5 259 929

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Értékelési feltételezések:

Adatok	Sávok 2018.12.31
Hozam	6,00-6,25%
Iroda ERV	15-16,3
Iroda bérleti díj (€/m <sup>2</sup> )	15-16,3
Üzlet bérleti díj (€/m <sup>2</sup> )	14,61-28
Raktár bérleti díj (€/m <sup>2</sup> )	7

## Befektetési célú ingatlannal kapcsolatban keletkezett eredmény

Adatok EUR-ban	2018. dec. 31-én végződő üzleti év
<b>Bevétel bérbeadásból</b>	<b>1 623 664</b>
Bérbeadás közvetlen önköltsége	-1 226 333
Valós érték változáson keletkezett eredmény	10 674 342
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	20 556 629
<b>Befektetési célú ingatlannal kapcsolatban keletkezett eredmény</b>	<b>31 628 302</b>

A Csoportnak 2017-ben nem keletkezett befektetési célú ingatlannal kapcsolatban eredménye. Az IFRS 13 standard alapján a valós érték hierarchia harmadik szintjén vannak az ingatlanok bemutatott valós értékei.

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## 14. Pénzügyi instrumentumok

Az IFRS 9 áttérési rendelkezéseivel összhangban az összehasonlító adatok nem kerültek módosításra. Az új számviteli politika 2018. január 1-től hatályos, amely alapján a pénzügyi eszközök besorolási kategóriái a következők szerint módosultak.

<i>Kölcsönök és követelések</i>	
Adatok EUR-ban	<b>2017. december 31.</b>
<b>Mérlegben levő pénzügyi eszközök</b>	
Befektetett pénzügyi eszközök	2 323
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 686 714
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	7 151
Vevők és egyéb követelések	160
<b>Összesen</b>	<b>1 696 348</b>

A Csoport 2018 folyamán eladta a tulajdonában lévő Cordia Homes Holding Limited, Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. és Futureal Real Estate Holding Ltd társaságokban lévő tulajdoni részét, vagyis a fenti befektetett pénzügyi eszköz (2 323 EUR) kivezetésre került.

<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott egyéb pénzügyi kötelezettségek</i>	
Adatok EUR-ban	<b>2017. december 31.</b>
<b>Mérlegben levő pénzügyi kötelezettségek</b>	
Szállítói és egyéb kötelezettségek	6 998
<b>Összesen</b>	<b>6 998</b>

<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>	
Adatok EUR-ban	<b>2018. december 31.</b>
<b>Pénzügyi eszközök</b>	
Befektetett pénzügyi eszközök	8 366 891
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>8 366 891</b>
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök</b>	
Vevő és egyéb követelések	432 923
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben	51 448
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	6 078 520
Egyéb pénzügyi eszközök	20 760 486

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>27 323 377</b>
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek</b>	
Hosszú lejáratú banki hitelek	4 762 835
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	655 310
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>5 418 145</b>
<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek</b>	
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	3 402 223
Rövid lejáratú banki hitelek	29 561 798
Szállítói és egyéb kötelezettségek	13 452 674
<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>46 416 695</b>

<i>Valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</i>	
Adatok EUR-ban	<b>2018. december 31.</b>
<b>Mérlegben levő pénzügyi kötelezettségek</b>	
Származékos pénzügyi kötelezettségek	750 932
<b>Összesen</b>	<b>750 932</b>

A befektetett pénzügyi eszközök között 2018.12.31-én nem likvid óvadékok, vevői befizetések és nem likvid fedezetkezelői számlák vannak bemutatva.

Adatok EUR-ban	<b>2018. december 31.</b>
<b>Befektetett pénzügyi eszközök</b>	
Nem likvid óvadék	3 945 267
Nem likvid fedezetkezelői számlák	4 388 639
Egyéb	32 985
<b>Összesen</b>	<b>8 366 891</b>

Az egyéb pénzügyi eszközök között 2018.12.31-én a Corvin 5 projekthez kapcsolódó vevői befizetések vannak bemutatva. Mivel a projekt várhatóan befejezésre kerül 2019-ban, így a vevői befizetések a forgóeszközök között kerülnek bemutatásra.

A Vezetés megítélése szerint az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke megegyezik a könyv szerinti értékkel. Ennek oka, hogy ilyen instrumentumokon belül nincsenek a Csoportnak csak hitelinstrumentumai, illetve pénzeszközei. A hosszú lejáratú hitelinstrumentumok piaci, változó kamatozású hitelek, illetve hosszú távú kamatozó eszközök, melyek kamatai jellemzően háromhavonta árazódnak, így nagy gyorsasággal követik le a kamatok változását.

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### 15. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Az alábbi táblázat tartalmazza a kapcsolt felekkel szemben fennálló követeléseket:

Adatok EUR-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
Kapcsolt vevőkövetelések	45 956	0
Kölcsönök	0	1 686 714
Egyéb kapcsolt követelések	5 492	0
<b>Összesen</b>	<b>51 448</b>	<b>1 686 714</b>
Ebből:		
Rövid lejáratú	<b>51 448</b>	<b>1 686 714</b>
Hosszú lejáratú	0	0
<b>Összesen</b>	<b>51 448</b>	<b>1 686 714</b>

A kapcsolt követelések anyavállalattal szemben fennálló követeléseket tartalmaznak. A kapcsolt vállalatnak adott kölcsönök kamatmentesek, 2017.12.31-én rövid lejáratú és emellett a kölcsönnyújtó által adott írásbeli kérésre öt napon belül visszafizetendők, ezért a forgóeszközök között kerül kimutatásra. Tekintve, hogy a követelés mögött a teljes Futureal csoport likviditása állt, ezért nagyon jó minőségű követelésről volt szó, melyre értékvesztés elszámolása sem a korábbi IAS 39, sem a 2018. január 1-jétől hatályos IFRS 9 szabályok alapján nem volt szükség. A kölcsön 2018. év folyamán teljes egészében visszafizetésre került.

Adatok EUR-ban	
<b>Kölcsönök</b>	
<b>Egyenleg 2017. 12. 31-én</b>	<b>1 686 714</b>
Kölcsön folyósítás	4 043 420
Kölcsön törlesztése	5 946 044
Árfolyamkülönbözet	215 910
<b>Egyenleg 2018. 12.31-én</b>	<b>0</b>

### 16. Vevők és egyéb követelések

Adatok EUR-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
Vevőkövetelések	144 310	131
Szállítói túlfizetések	62 843	0
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	200 848	0
Költségek aktív időbeli elhatárolása	24 922	29
<b>Összesen</b>	<b>432 923</b>	<b>160</b>

2018-ban a bruttó vevőkövetelések állománya 162 081 EUR, a vevőkövetelésekre képzett értékvesztés 17 771 EUR.

Mivel a bérlők jellemzően előre fizetnek, így a követelések között nincs koros követelés. Az elszámolt értékvesztés egy egyedi eset következménye.



## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Csoport vevő- és egyéb követeléseai az alábbi devizákban állnak fent:

Adatok EUR-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
EUR	249 436	0
HUF	183 487	160
<b>Összesen</b>	<b>432 923</b>	<b>160</b>

A fordulónapon a hitelezési kockázatnak való maximális kitétség a fent említett egyes követeléscsoportok könyv szerinti értéke.

### 17. Vevőktől kapott előlegek

A vevőktől kapott előlegek összege a Corvin 5 projekthez kapcsolódik, amelyről részletesen a 2.11. megjegyzésben olvashat.

Adatok EUR-ban	
Egyenleg 2017. december 31-én	0
Beérkezett előlegek	26 365 817
<b>Egyenleg 2018. december 31-én</b>	<b>26 365 817</b>
<b>Ebből:</b>	
- Hosszú lejáratú	0
- Rövid lejáratú	26 365 817

### 18. Egyéb adókövetelések

Az egyéb adókövetelések között az ÁFA követelések kerülnek bemutatásra (vevőktől kapott előlegek ÁFA-ját is tartalmazza). Az ÁFA követelés összege 2018.12.31-én 9 947 252 EUR, 2017.12.31-én 1 133 EUR.

### 19. Egyéb rövid lejáratú eszközök

Az egyéb rövid lejáratú eszközök között kerülnek bemutatásra a beruházásra adott előlegek, melynek összege 2018.12.31-én 7 124 342 EUR. A beruházásra adott előlegekből 7 061 431 EUR a BP1 Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.-hez kapcsolódik. A beruházásra adott előleg a cash-flow kimutatásban a befektetési cash-flow részeként került megjelenítésre. 2017.12.31-én nem volt a Csoportnak egyéb rövid lejáratú eszköze.

### 20. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

Adatok EUR-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
Pénzeszköz	6 078 520	7 151
<b>Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek (folyószámlahitelek nélkül)</b>	<b>6 078 520</b>	<b>7 151</b>

A Csoport pénz és pénzeszköz egyenértékeseinek megbontása a pénzügyintézetek hitelminősítése (Standard & Poor's Nemzetközi Hitelminősítő Intézet adatai) alapján:

Adatok EUR-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
A-	12 120	1 965
BBB+	5 311 175	382
BBB	745 004	3 968
Készpénz	10 221	836
<b>Összesen</b>	<b>6 078 520</b>	<b>7 151</b>

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A pénz és pénzeszköz-egyenértékesek az alábbi devizákban állnak fent:

Adatok EUR-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
EUR	5 359 258	1 791
HUF	719 262	5 360
<b>Összesen</b>	<b>6 078 520</b>	<b>7 151</b>

### 21. Készletek

Adatok EUR-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
Átsorolás befektetési célú ingatlanról	74 241 226	0
Átsorolás után aktivált költségek	3 483 573	0
<b>Befejezetlen és félkész termékek</b>	<b>77 724 799</b>	<b>0</b>

A befektetési célú ingatlanokról való átsorolás okát és részleteit a 13. megjegyzés tartalmazza.

A Csoport az ingalanértékesítési előszerződés keretében vállalta a vevő felé, hogy az ingatlant érintő jogokat, terheket, kötelezettségeket érintő tevékenységet az előszerződés aláírását köveően egyoldalúan nem folytat, ilyeneket nem vállal.

### 22. Saját tőke

#### Jegyzett tőke

Adatok EUR-ban	Jegyzett tőke
<b>2017.12.31.</b>	<b>1 607 614</b>
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	26 648 273
<b>2018.12.31.</b>	<b>28 255 887</b>

#### Tőketartalék

Adatok EUR-ban	Tőketartalék
<b>2017.12.31.</b>	<b>0</b>
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	31 178 481
<b>2018.12.31.</b>	<b>31 178 481</b>

A tőkeemelésről az 1. megjegyzésben olvashat.

#### Egyéb tartalék

Adatok EUR-ban	Egyéb tartalék
<b>2017.12.31.</b>	<b>0</b>
Tulajdonosi tőkehozzájárulás	32 000 000
<b>2018.12.31.</b>	<b>32 000 000</b>

Részletesen lásd még a 4.1.-es megjegyzést.

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

*Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet*

Adatok EUR-ban	Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet
<b>2017.12.31.</b>	<b>4 943</b>
Tárgyévi árfolyamkülönbözet-változás	-1 669 463
<b>2018.12.31.</b>	<b>- 1 664 520</b>

Az egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet abból adódik, hogy a Csoporton belül az Anyavállalatnak a forint a funkcionális pénzneme. Mivel az Anyavállalatnak jelentős összegű nem monetáris tételei vannak (részesedések), ezáltal az árfolyamkülönbözet az ebből adódó átváltáson keletkezik. A funkcionális pénznemre történő átváltásról a 2.3. megjegyzésben olvashat.

*Felhalmozott eredmény*

Adatok EUR-ban	Felhalmozott eredmény
<b>2017.12.31.</b>	<b>74 955</b>
Tárgyévi eredmény	30 119 593
<b>2018.12.31.</b>	<b>30 194 548</b>

### 23. Hitelek

Az alábbi táblázat tartalmazza a harmadik féltől felvett hitelek változását:

Adatok EUR-ban	
<b>Egyenleg 2017. 12. 31-én</b>	<b>0</b>
Felvásárlás	93 796 006
Hitelfelvétel	8 936 436
Hiteltörlesztés	68 452 920
Árfolyamdifferencia	45 111
<b>Egyenleg 2018. 12.31-én</b>	<b>34 324 633</b>
Ebből:	
Rövid lejáratú	29 516 798
Hosszú lejáratú	4 762 835

Adatok EUR-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
EUR	28 303 180	0
HUF	6 021 453	0
<b>Összesen</b>	<b>34 324 633</b>	<b>0</b>

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Jelentős banki hitelek feltételei:

Projekt	Bank	Pénz nem	Lejárat	Kamat %	Lehívott	Le nem hívott	Ingatlan jelzálog	A kovenánst megsértette?
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	EUR	2026.12.15	Fix kamat	17 999 996	4	Igen	Nem
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	EUR	2026.12.15	3 havi EURIBOR + kamatfelár	1 721 786	3 899 241	Igen	Nem
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	HUF	2019.06.17	3 havi EURIBOR + kamatfelár	37 086	1 518 075	Nem	Nem
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	EUR	2026.12.15	Fix kamat	8 581 398	3 418 602	Igen	Nem
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	HUF	2026.12.15	3 havi EURIBOR + kamatfelár	204 604	9 262 396	Igen	Nem
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	HUF	2019.06.17	3 havi EURIBOR + kamatfelár	21 709	1 315 730	Nem	Nem
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	CIB	HUF	2022.10.19	1 havi EURIBOR + kamatfelár	1 749 949	0	Igen	Nem
Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.	CIB	HUF	2022.10.29	1 havi EURIBOR + kamatfelár	4 008 105	0	Igen	Nem

A harmadik féltől felvett hitelek szerződés szerint 2019-t követően járnak le, azonban ahogy az korábban bemutatásra került, a Corvin 5 projekt a Vezetőség várakozása szerint befejezésre kerül, így 2019-ben a Csoport vissza tervezi fizetni a kapcsolódó hiteleket, így azok a rövid lejáratú kötelezettségek között kerülnek kimutatásra. Ennek megfelelően a hitelekhez kapcsolódó kamatswap is a rövid lejáratú származékos kötelezettségek között kerül kimutatásra.

## 24. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között az éven túl esedékek szállítói garanciális visszatartások (655 310 EUR) kerül bemutatásra 2018.12.31-én. 2017.12.31-én nem volt a Csoportnak egyéb hosszú lejáratú kötelezettsége. Az éven belül esedékes összegeket a szállító és egyéb kötelezettségek sor tartalmazza. Vezetés a pénz időértékéből adódó hatásokat nem tartja jelentősnek, ezért a kötelezettségek nem kerültek diszkontálásra.

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### 25. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Adatok EUR-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
Szállítói kötelezettségek	9 260 819	2 457
Nem számlázott szállító	1 275 332	0
Szállítói garanciális visszatartás	1 932 496	0
Költségek passzív időbeli elhatárolása	903 497	0
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	80 530	4 541
<b>Összesen</b>	<b>13 452 674</b>	<b>6 998</b>

A Csoport szállítói és egyéb kötelezettségei az alábbi devizákban állnak fent:

Adatok EUR-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
HUF	2 828 924	6 998
EUR	10 591 973	0
CHF	4 259	0
GBP	4 619	0
USD	22 899	0
<b>Összesen</b>	<b>13 452 674</b>	<b>6 998</b>

### 26. Származékos pénzügyi kötelezettségek

A Csoport származékos pénzügyi kötelezettségei kettő darab kamatcsere ügylet év végi valós értékéből adódik. A két ügyletet 2018 februárjában kötötte a vállalat a Corvin 5 egy-egy ütemére 9.467.000 EUR valamint 5.621.000 EUR névleges tőkeösszegre. A kamatswap referencia kamatlábaként pedig a 3 hónapos EURIBOR-t választották a felek. A kamatswap ügylet a Csoport által rövid lejáratú hitelek közé sorolt hitelekhez kapcsolódik, így annak ellenére, hogy 2026 a lejáratára szerződés szerint, a rövid lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek között kerül kimutatásra.

A származékos pénzügyi kötelezettségek a valós érték hierarchiában a második szinten helyezkednek el, mivel a valós érték alapja a partner bank által küldött értékelés.

A 2018.12.31-én nyitott swap ügyletek eredménye -750 392 EUR, az év közben lezárt ügyleteké pedig 338 400 EUR.

### 27. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Adatok EUR-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
Szállítói kötelezettségek	1 689 726	0
Költségek passzív időbeli elhatárolása	1 444 045	0
Egyéb kapcsolt kötelezettségek	268 452	0
<b>Összesen</b>	<b>3 402 223</b>	<b>0</b>
<b>Ebből:</b>		
- Hosszú lejáratú	0	0
- Rövid lejáratú	3 402 223	0

Adatok EUR-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
EUR	1 084 335	0
HUF	2 317 888	0
<b>Összesen</b>	<b>3 402 223</b>	<b>0</b>

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A kapcsoló kötelezettségek döntő része (2,915,538 EUR 2018. december 31-el) a Futureal Management Kft-vel szemben fenálló kötelezettség. A Futureal Management Kft.-nek, illetve a Finext Nyrt-nek azonos a végső anyavállalata. A Futureal Management Kft. nyújtja a Csoport vállalatai részére a különböző menedzsment és műszaki szolgáltatásokat. A kapcsoló felekkel folytatott tranzakciókat a 30. megjegyzés mutatja be.

### 28. Kötelezettségvállalások

A Csoportnak 2017.12.31-én nem volt jelentős jövőbeni kötelezettség vállalása. 2018.12.31-én a Corvin 5 kapcsán kötött ingatlanértékesítési szerződésben (lásd még 2.11 megjegyzés) a Csoport vállalta, hogy a bérlők által leszerződött terület eléri az adott ingatlan teljes területében meghatározott részét. Ennek a szintnek az el nemérése esetén a Csoport kompenzációt fizet a vevő (külső, harmadik fél) számára. A várható bérlői garanciális költség 774 959 EUR.

### 29. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek soron vevői túlfizetések vannak bemutatva 2018.12.31-én. A Csoportnak 2017.12.31-én nincs egyéb rövid lejáratú kötelezettsége.

### 30. Kapcsoló felek

Adatok EUR-ban

A Csoport a következő tranzakciókat folytatta kapcsoló felekkel:		
	2018.12.31	2017.12.31
<i>(a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása</i>		
	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
Szolgáltatások nyújtása:		
Ingatlan bérbeadás	298 388	0
<b>Összesen</b>	<b>298 388</b>	<b>0</b>
<i>(b) Termékek és szolgáltatások beszerzése</i>		
	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
Szolgáltatások beszerzése:		
Bérbeadás és üzemeltetési költség	55 303	0
Marketing	206 104	0
Értékesítési jutalék	826 200	0
Adminisztrációs költség	87 034	1,869
Befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos beszerzések	19 497 586	
<b>Összesen</b>	<b>20 672 227</b>	<b>1,869</b>

Az értékesítési jutalékok az ingatlanok adás-vételéhez kapcsolódnak.

A fenti tranzakciók olyan testvérvállalatokkal szemben állnak fenn, amelyek és a Csoport felett közös a végső ellenőrzést gyakorló fél.



## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### (c) Kapcsolt felekkel folytatott egyéb tranzakciók

A Csoport a Cordia Homes Holding Ltd-től 32 000 000 EUR osztalékot kapott a 2018-as év folyamán, melyet tulajdonosi tőkejuttatásként számolt el. A tőkejuttatásról részletesen a 4.1-es megjegyzésben olvashat.

### (d) Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A Csoport az alábbi pozíciókat tekinti „kulcspozícióknak”:

- Igazgató
- Pénzügyi igazgató

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. kulcspozícióban levő vezetői térítésmentesen látták el a Csoporttal kapcsolatos feladataikat 2017-ben. 2018.05.28-tól az Igazgatóság elnökének javadalmazása naptári negyedévenként bruttó 1.000.000 Ft, az Igazgatóság többi tagjának javadalmazása naptári negyedévenként bruttó 500.000 Ft.

## 31. Nettó adósságállomány egyeztetése

Az alábbiakban a nettó adósságállományban bekövetkezett változások kerülnek bemutatásra.

Adatok EUR-ban	2018.12.31	2017.12.31
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	6 078 520	7 151
Likvid befektetések	0	2 323
Rövid lejáratú hitelek	29 561 798	0
Hosszú lejáratú hitelek	4 762 835	0
<b>Nettó adósságállomány</b>	<b>28 246 113</b>	<b>9 474</b>

Adatok EUR-ban	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	Likvid befektetések	Rövid lejáratú hitelek	Hosszú lejáratú hitelek
<b>Nettó adósságállomány 2017.01.01.</b>	<b>7 131</b>	<b>2 323</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pénzmozgás	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettó adósságállomány 2017.12.31.</b>	<b>7 151</b>	<b>2 323</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pénzeszköz változás	4 541 967	- 2 323	25 245 229	- 34 271 255
Akvizíció	1 529 402	0	27 412 474	66 383 532
Árfolyamdifference	0	0	0	45 111
<b>Nettó adósságállomány 2018.12.31</b>	<b>6 078 520</b>	<b>0</b>	<b>2 167 245</b>	<b>32 157 388</b>

## 32. Egy részvényre jutó konszolidált eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

A hígított részvényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrészvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígító hatású instrumentum részvényre lesz cserélve. 2017. december 31-én és 2018. december 31-én a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2018. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Csoportnak mind a 2017-es évben, mind 2018. május 27.-éig 500 000 db „A” típusú törzsrészevénye volt, 2018. május 28.-án 17.000.000 db „B” típusú törzsrészevényt bocsátott ki. A részvényeseknek joguk van a Társaság felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényeik névértékére jutó arányos hányadra (osztalék), így az EPS számításnál ezt figyelembe véve az „A” és a „B” részvényosztályokra külön EPS számítást kell alkalmazni:

Adatok EUR-ban

<b>EPS (alap és hígított)</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<b>“A” részvényosztály</b>		
“A” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	1 673 311	-28 968
“A” részvények súlyozott átlagos száma (db)	500 000	500 000
<b>Egy “A” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR)</b>	<b>3,347</b>	<b>-0,058</b>
<b>“B” részvényosztály</b>		
“B” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	28 446 282	0
“B” részvények súlyozott átlagos száma (db)	10 153 425	0
<b>Egy “B” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos eredménye alapján (EUR)</b>	<b>2,802</b>	<b>0</b>
<b>“A” és “B” részvényosztály</b>		
Tárgyévi eredmény	<b>30 119 593</b>	<b>-28 968</b>
Részvények átlagos száma	<b>10 653 425</b>	<b>500 000</b>
Egy részvényre jutó eredmény	<b>2,827</b>	<b>-0,058</b>

Az egyes részvényosztályokra jutó eredmény az adott részvényosztályban kibocsátott részvények össznévértéke alapján került megosztásra, mivel a részvények egységnyi névértékre jutó jogai azonosak.

### 33. Mérlegfordulónap utáni események

2019.01.14-én a Cordia Homes Holding Limited eladta a tulajdonában lévő Finext Nyrt. részvényeket Futó Gábornak. A tranzakcióval Futó Gábor a Társaság többségi tulajdonosa lett.