

**A Finext Vagyonkezelő Nyrt.**

**2020. december 31-én végződő év**

## **ÉVES JELENTÉSE**

Budapest, 2021. március 25.

P.H.

---

Koltai Attila  
Igazgatósági tag

---

Balázsik Zsolt  
Igazgatósági tag

## VEZETŐSÉGI JELENTÉS

### Lényeges események, jelentős változások

A vállalkozás jogi személyiségű nyilvánosan működő részvénytársaságként működik.

A társaságot 2009. július 8. napján alapították 500 millió forint törzstőkével, vagyonezelési tevékenység folytatása céljából. 2018.05.28-án tőkeemelés történt, melynek során a társaság törzstőkéje 9 000 millió forint lett.

A társaság tulajdonosa 2020. december 31. napján:

- Futureal Development Holding Kft. 73,90 % arányban
- Közkézhányad 26,10 % arányban

A Társaság 100% tulajdonában álló leányvállalata, a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság a 2019. szeptember 20. napján megkötött adásvételi szerződésben vállaltaknak megfelelően 2020.02.11-én eladta a Corvin Technology Park irodaház második ütemét az OTP Prime Ingatlanbefektetési Alapnak, ezzel a teljes - összesen 27 300 négyzetméteres 'A' kategóriás irodakomplexum – mind kettő ütemének adásvételi eljárása lezárult.

A Társaság 100% tulajdonában álló leányvállalatának, a BP1 Első Ütem Zrt-nek, a tulajdonában álló irodaház, a BP1 irodaház első üteme, 2020-ban sikeresen elkészült, és a bérlők be is költöztek az irodaházba.

A Társaság 100% tulajdonában álló leányvállalatai, a Futureal Béta Korlátolt Felelősségű Társaság és a Portfolio Real Estate Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság 2020 októberben, és decemberben megkötött adásvételi szerződésekben vállaltaknak megfelelően eladta a BP1 irodaház projekt második és harmadik üteméhez tartozó építési telkeket, és a már elvégzett beruházási tételeket kapcsolt társaságoknak. Ezzel a teljes BP1 irodaházkomplexum fejlesztésének mindkettő fent említett ütemének adásvételi eljárása lezárult.

A társaság 2020.június 10-i nappal megalapította a BP1 Második Ütem Zrt-t, a BP1 Harmadik Ütem Zrt-t, valamint a Corvin Innovation Campus Zrt-t, melyekben 100%-os tulajdonos lett. A Csoport a fenti dátumokkal szerezte meg a leányvállalatok feletti ellenőrzést is, így ettől naptól kezdődően kerülnek bevonásra a konszolidált pénzügyi kimutatásokba.

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

## **Tevékenység, üzleti környezet**

A magyarországi makrogazdasági környezetnek 2013 óta javuló tendenciája volt. 2017-ben a válság előtti meghaladó szintre, 2 milliárd euró közelébe ugrott a magyarországi ingatlanbefektetések értéke. A prime hozamok tovább csökkennek, Budapesten 6%-ra mérséklődött az irodahozam, ezzel a modern irodaházak piaci értéke tovább növekedhetett, majd egyes tranzakciók már 6% alatti szinten is megvalósultak.

A budapesti ingatlanpiac várakozások továbbra is kedvezőek. A rekord alacsony kihasználatlanság és a stabil bérleti díj színvonal kedvező befektetési lehetőséget teremtett. A szűkös építési kapacitás növelte ugyan a fejlesztési tevékenységgel kapcsolatos kockázatokat, de a fejlesztések elhúzódása miatt egyúttal a kihasználatlansági ráta jelentős növekedésének a valószínűségét csökkenti. A koronavírus járvány minden gazdasági szereplő működésére hatással van, a vezetőség megítélése szerint ezeket a nehézségeket a Társaság kezelni tudja.

A Társaság folyamatosan bérleti díj bevételt termelő „A” kategóriás irodák fejlesztésével foglalkozott. Az elkészült és részben elkészült irodaházak egy részét 2019 és 2020 folyamán értékesítette.

## **Jövőbeni tervek, stratégia**

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

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

Általános információk a konszolidált éves jelentés pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

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

A Konszolidált beszámoló Mérlegtételeinek elemzése:

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. konszolidált mérlegfőösszege 163 351 404 euró volt, mely 55 366 456 euróval alacsonyabb az egy évvel korábbi értéknél. Az mérlegfőösszeg negatív irányú változásának oka alapvetően a 2019 végén a készletek közé átsorolt és 2020-ban értékesített irodaház értékesítés miatti értékcsökkenése volt (48 672 921 euró csökkenés).

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

2019.12.31-én: 109,96 %

2020.12.31-én: 161,09%

A befektetett eszközökön belül az immateriális javak értéke 1 041 euróval csökkent, a befektetési célú ingatlanok értéke 6 760 257 euróval növekedett. Az egyéb befektetett pénzügyi eszközök értéke 7 865 947 euróval csökkent az előző évi értékhez képest.

Forgóeszközökön belül a készletek mérleg értéke 48 672 971 euróval csökkent.

A készletek közt a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft-ben értékesítésre fejlesztett két darab ingatlan közül az második – a Corvin 6 projekt – is értékesítésre került 2020 februárjában független fél számára (a Corvin 5 Projekt még 2019 folyamán értékesítésre került).

A vevő és egyéb követelések mérleg értéke 2 092 672 euróval volt magasabb az előző évi értékhez képest.

A rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben mérleg sor értéke 14 763 271 euróval 14 888 908 euróra nőtt.

Az egyéb adókövetelések értéke 6 252 388 euróról 600 339 euróra csökkent az előző évi értékhez képest.

Az egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú eszközök értéke pedig 3 552 196 euró és 258 735 euró volt 2020.12.31.-én.

A pénz és pénzeszköz egyenértékesek mérleg értéke 23 565 208 euróról 5 398 645 euróra csökkent, mely 18 166 563 euróval kevesebb az előző évi értéknél.

Forrásokon belül a hosszú lejáratú kötelezettségek értéke 47 081 580 euró volt a tárgyidőszak végén, melynek legfőbb oka a konszolidációba bevont leányvállalatok banki hitelállománya.

A rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt féllel szemben mérleg értéke 1 451 311 euróról 3 164 155 euróra nőtt.

A rövid lejáratú banki hitelek között szerepel a hosszú lejáratú banki hitelek egy éven belül esedékes része, melynek értéke 1 880 036 euró volt 2020.12.31.-én.

A szállítók és egyéb kötelezettségek értéke 4 654 462 euró növekedést mutat az előző év végi értékhez képest, 2020.12.31-én 20 572 812 euró.

A vevőktől kapott előlegek értéke 12 391 838 euróról nulla euróra csökkent 2020.12.31-ére.

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. konszolidált saját tőkéje 84 494 035 euró volt 2020.12.31-én, mely 40 291 222 euróval alacsonyabb az egy évvel korábbi értéknél. A csökkenés fő oka a tulajdonosok felé 2020 folyamán kifizetett osztalék.

A Konszolidált beszámoló Eredménytégeinek elemzése:

A Finext Vagyonkezelő Nyrt.-nél a leányvállalatok bevonásával a bérleti díj árbevétel 3 560 892 euróra nőtt az előző évhez képest, az egyéb bevételek 677 982 euróra nőttek (2019-ben ez 556 179 euró volt), az üzemeltetési költségek értéke pedig 3 103 580 euróra nőtt, így a nettó bérbeadásból származó eredmény - 438 920 euró lett 2020.12.31-én (2019.12.31-én 4 455 739 euró volt).

A működési eredmény 17 590 908 euró volt 2020 végén, mely 1 899 530 euróval kevesebb, mint az előző évben.

Pénzügyi eredmény változása: 907 402 euró

Adózás előtti eredmény változása: - 5 447 868 euró

A Társaság adózás előtti eredménye: 16 559 582 euró

A Társaság tárgyidőszakra vonatkozó társasági adófizetési kötelezettsége 26 258 euró, mely 25 574 euróval több az előző évi társasági adófizetési kötelezettséghez képest.

## NYILATKOZAT

Alulírott Koltai Attila és Ezer Rezső a Finext Vagyonkezelő Nyrt (1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. emelet., cg. 01-10-046425) igazgatósági tagjai ezennel nyilatkozunk arról, hogy a Társaság Éves Jelentése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, a számviteli előírásoknak megfelelően, legjobb tudásunk szerint készült, valós és megbízható képet adva a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, valamint nem hallgat el olyan tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

---

Koltai Attila  
Igazgatósági tag

---

Balázsik Zsolt  
Igazgatósági tag