

Finext Vagyonkezelő Nyrt.

**Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint
készített egyedi pénzügyi kimutatások**

2024.12.31-én végződő üzleti évre

Tartalom

Átfogó eredménykimutatás.....	3
Pénzügyi helyzet kimutatása	4
Saját tőke változásainak kimutatása	5
Cash flow kimutatás	6
Kiegészítő megjegyzések a beszámolóhoz.....	8
1. Általános háttér.....	8
2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója	9
3. Pénzügyi kockázatkezelés	15
4. Kritikus számviteli becslések és megítélések.....	17
5. Részesedések.....	18
6. Adott kölcsönök.....	20
7. Kamatbevétel, Egyéb befektetési bevétel, Adminisztratív és egyéb költségek Kamatráfordítások	21
8. Pénzügyi eredmény	21
9. Nyereségadó	22
10. Pénzügyi instrumentumok	23
11. Vevők és egyéb követelések, nyereségadó követelés.....	24
12. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek.....	25
13. Jegyzett tőke és ázsió.....	25
14. Tőketartalék, Egyéb tartalékok.....	26
15. Felhalmozott eredmény	26
16. Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	26
17. Szállítói és egyéb kötelezettségek	26
18. Hitelek, kölcsönök.....	27
19. Halasztott nyereségadó.....	28
20. Nettó adósságállomány egyeztetése	28
21. Saját tőke megfeleltetési tábla	29
22. Kötelezettség vállalások	32
23. Kapcsolt felek.....	33
24. Egy részvényre jutó eredmény	35
25. Fordulónap utáni események.....	36

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Átfogó eredménykimutatás

Adatok EUR-ban

Átfogó eredménykimutatás	Megjegyzés	2024. dec. 31-én végződő üzleti év	2023. dec. 31-én végződő üzleti év
Kamatbevételek	7	381 651	1 978 411
Egyéb befektetési bevételek	7	377	3 958 769
Befektetési bevételek		382 028	5 937 180
Adminisztratív és egyéb költségek	7	-189 295	-163 707
Kamatráfordítások	7	-127 288	-560 309
Működési ráfordítások		-316 583	-724 015
Pénzügyi bevételek	8	744 174	5 072 595
Pénzügyi ráfordítások	8	-10 699	-13 973 696
Pénzügyi eredmény		733 475	- 8 901 101
Adózás előtti eredmény		798 920	- 3 687 936
Nyerésadó	9	-66 829	-73
Tárgyévi eredmény		732 091	-3 688 009
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény		0	0
Tárgyévi átfogó eredmény		732 091	-3 688 009
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	24		
Alap és hígított – „A” részvény típusra		0,08	-0,41
Alap és hígított – „B” részvény típusra		0,04	-0,20

A 7-36. oldalakon található kiegészítő melléklet a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Pénzügyi helyzet kimutatása

Adatok EUR-ban

Pénzügyi helyzet kimutatás	Megjegyzés	2024. dec. 31-én	2023. dec. 31-én
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	18	0	0
Befektetés leányvállalatba	5	7 527 184	12 279 532
Egyéb befektetett eszközök		0	0
		7 527 184	12 279 532
Forgóeszközök			
Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	18	4 581 403	7 933 592
Vevő és egyéb követelések	11	139 523	13 029 871
Nyereségadó követelés	11	0	2 858
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	12	16 351 143	45 632
		21 072 069	21 011 954
Eszközök összesen		28 599 253	33 291 486
Saját tőke és kötelezettségek			
Jegyzett tőke	13	25 200 000	25 200 000
Tőketartalék	14	7 270 469	7 270 469
Egyéb tartalékok	14	0	0
Felhalmozott eredmény	15	- 4 006 384	- 4 738 475
Saját tőke összesen		28 464 085	27 731 994
Kötelezettségek			
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség		0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítói és egyéb kötelezettségek	17	71 074	519 869
Rövid lejáratú kölcsön	18	0	5 039 623
Nyereségadó kötelezettség	10	64 093	0
		135 167	5 559 491
Kötelezettségek összesen		135 167	5 559 491
Saját tőke és kötelezettségek összesen		28 599 253	33 291 486

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Saját tőke változásainak kimutatása

Adatok EUR-ban						
	Megjegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Egyéb tartalékok	Felhalmozott eredmény	Összesen
Nyitó - 2023.01.01		25 200 000	7 270 469	0	9 569 534	42 040 003
Jóváhagyott osztalék		0	0	0	-10 620 000	-10 620 000
Tőketartalék átvezetése közgyűlési határozat alapján		0	0	0	0	0
Tárgyévi eredmény		0	0	0	-3 688 009	-3 688 009
Záró - 2023.12.31		25 200 000	7 270 469	0	-4 738 475	27 731 994
Jóváhagyott osztalék		0	0	0	0	0
Tőketartalék átvezetése közgyűlési határozat alapján		0	0	0	0	0
Tárgyévi eredmény		0	0	0	732 091	732 091
Záró - 2024.12.31		25 200 000	7 270 469	0	-4 006 384	28 464 085

A 7-36. oldalakon található kiegészítő melléklet a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Cash flow kimutatás

Adatok EUR-ban

Cash-flow kimutatás	Megjegyzések	2024.01.01.- 2024.12.31.	2023.01.01.- 2023.12.31.
<i>Működési tevékenységből származó cash flow</i>			
Adózás előtti eredmény		798 920	-3 687 936
Adózás előtti eredmény módosítások:			
Pénzügyi / kamatráfordítások	7	127 288	560 309
Befektetésből származó bevétel (kamat, osztalék)	7	-381 651	-5 869 110
Fizetett adó	9	-66 829	-73
Befektetett eszközök értékesítéséből származó veszteség, értékvesztés	5	4 877	4 975 220
Befektetett eszközök értékvesztése	5	-5 531 894	3 909 672
Aktív időbeli elhatárolások változása	11	142 606	2 150 515
Passzív időbeli elhatárolások változása	17	-462 308	126 513
Egyéb pénzmozgással nem járó tételek		0	0
Működési eredmény működő tőkében bekövetkezett változások nélkül		-5 368 991	2 165 110
Hosszú lejáratú kötelezettségek változása		0	0
Vevő és egyéb követelések változása	11	12 781 119	-12 231 668
Nyereségadó követelés	11	3 052	- 2 858
Szállító és egyéb kötelezettségek változása	17	13 253	-2 488 655
Nyereségadó kötelezettség	9	64 093	-1 869
Kifizetett pénzügyi ráfordítások/kamatok	7	-127 288	-560 309
Működő tőkében működési tevékenységből bekövetkezett pénzeszköz változások		12 734 229	-15 285 359
Működési tevékenységből származó cash flow		7 365 238	-13 120 249
<i>Befektetési tevékenységből származó cash flow</i>			
Leányvállalatokba történt befektetés		5 495 919	-4 050 000
Leányvállalatok értékesítése	5	-4 877	-4 975 220
Kapott kamat	7	381 651	1 917 102
Kapott osztalék		0	3 952 008
Kapcsolt felektől kapott kölcsöntörlesztések	23	25 387 867	31 367 173
Kapcsolt feleknek adott kölcsönök	23	-22 113 133	-11 118 727
Befektetési tevékenységből származó cash flow		9 147 427	17 092 336
<i>Pénzügyi tevékenységből származó cash flow</i>			
Rövid lejáratú hitelek törlesztése	18	-207 154	207 154
Kapott kölcsön		0	0
Tulajdonosoknak fizetett osztalék	18	0	-10 618 407
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow		-207 154	-10 411 253
Pénzeszköz változás		16 305 511	-6 439 166
Pénzeszközök változása 2024-ben		16 305 511	
Pénzeszközök változása 2023-ban			-6 439 166

Mindkét időszakban a legjelentősebb pénzmozgással nem járó tranzakciókat az anyavállalattól és leányvállalattól kapott kölcsönökhöz, valamint a leányvállalatnak adott kölcsönökhöz kapcsolódó elszámolt kamatok jelentették (4.1 megjegyzés).

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Pénzügyi kimutatások elfogadása:

Az előzetes pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2025. április 2-án jóváhagyta és elfogadta, valamint a 2025 április 24-ei közgyűlésre elfogadásra beterjesztette. A pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott standardok és értelmezések alkotják.

Budapest, 2025. április 2.

.....
Igazgatóság Elnöke

.....
Igazgatósági tag

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Kiegészítő megjegyzések a beszámolóhoz

1. Általános háttér

A Társaság ismertetése

Név: 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 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.

A társaság tulajdonosai:

Társaság neve:	Székhelye:	Tulajdoni hányad 2024 december 31.-én:	Tulajdoni hányad 2023 december 31.-én:
Futureal Development Holding Kft.	1082. Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.	73,90%	73,90%
Közkezhányad		26,10%	26,10%
Összesen:		100%	100%

A Társaság könyvvizsgálata a Társaság 2020.11.26-i határozata alapján 2021.01.01-től EUR-ban történik. A Társaság törzstőkéje: 9.000.000 eFt-ról ugyanezen határozat alapján 25.200.000 EUR-ra változott.

A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 2,80 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészvényből áll, valamint 17.000.000 db egyenként 1,40 EUR névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú törzsrészvényből. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció a 2024-es év során nem történt. A Társaság 2009-ben került bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

A Finext Nyrt. felett a közvetlen irányítást gyakorló fél a Cordia Holmes Holding Limited volt 2019 január 1-ig, majd Futó Gábor András 2019 május 24-ig, majd 2020.06.17-ig a Gloreman Vagyonkezelő Zrt. Ezt követően a Futureal Development Holding Kft lett az irányítást gyakorló fél, amelybe 2020.06.17-én beolvadt a Gloreman Vagyonkezelő Zrt. A közvetlen irányítást gyakorló fél nem készít konszolidált beszámolót. A Csoport az FR GROUP B.V. Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásaiba bevonásra kerül. Futó Gábor és Dr Futó Péter gyakorolják a végső ellenőrzést a Csoport felett.

A Társaság az alábbi tevékenységet folytatja: több tevékenységi kör is van

6421'25 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység

A Társaságnak képviselőit az Igazgatóság tagjai jogosultak:

Ezer Rezső 1022 Budapest, Endrődi Sándor u. 5/B fszt.1. Együttesen	Koltai Attila 1013 Budapest, Attila út 59/A. 2. em.1. Együttesen	Balázsik Zsolt Viktor NL-1082 AC Amsterdam, Groot Blankenberg 45. Együttesen
---	---	---

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai:

Kárpátiné dr. Tordai Judit	dr. Erdős Ádám	Unger Anita
----------------------------	----------------	-------------

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

Kárpátiné dr. Tordai Judit

dr. Erdős Ádám

Unger Anita

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:

Pusztai László Péter

Cím: 2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet u. 14. Fsz. 2.

Regisztrációs szám: 178048

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által a konszolidált éves, illetve egyedi éves beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj: 15.000.000 Ft + Áfa.

A Társaság könyvvizsgálója:

Freiszberger Zsuzsanna (2440 Százhalombatta, Rózsa u. 7.)

Könyvvizsgálói igazolvány száma: 007229

CMT Consulting Kft.

1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. Fsz. 1F. ajtó

A Társaság választott könyvvizsgálója a 2024. január 1-től 2024. december 31-ig tartó üzleti évben a Finext Nyrt. részére nem nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatást.

A menedzsment tevékenységet a Társaságnál az FR Management Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe látja el. A menedzsment cégekkel történt tranzakciók a kapcsolatos felekre szóló pontban (23. megjegyzés) kerül kifejtésre.

2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója

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

2.1 A beszámolóképzés alapja

A Társaság beszámolója az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottságának (IFRS IC) értelmezéseivel összhangban készült. A

Társaság a beszámolót a bekerülési érték elve alapján állította össze, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható. A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel. A számviteli törvénnyel összhangban a Társaság a 2017. január 1-től induló üzleti évtől kezdődően az IFRS-ek szerint állítja össze a számviteli törvény által kötelezően elkészítendő és közzéteendő éves beszámolóját.

A számviteli törvénnyel összhangban a Társaság a 2017. január 1-től induló üzleti évtől kezdődően az IFRS-ek szerint állítja össze a számviteli törvény által kötelezően elkészítendő és közzéteendő éves beszámolóját.

A beszámoló IFRS-vel 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, az 4. megjegyzés tartalmazza.

2.1.1 A vállalkozás folytatása

A pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján készültek. Ez azt jelenti, hogy azzal a feltételezéssel készültek, hogy a Társaság belátható jövőben is működni fog anélkül, hogy a vezetőség szándékában állna a gazdálkodó egység megszüntetése vagy a működési tevékenység jelentős csökkenése.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

2.1.2 Új és módosított szabványok alkalmazása

A következő standardok és értelmezések (beleértve azok módosításait is) léptek hatályba 2024-ben:

(Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, hatályos új és módosított standardok és értelmezések) A 2024-es évre vonatkozóan nem volt olyan standard változás, ami hatással lett volna a beszámoló készítésre.

- Az IAS 7 standard módosítása (kibocsátva 2023. május 25-én, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) - Közzétételek: Szállítói finanszírozási megállapodások
További közzétételi követelményeket fogalmaz meg kvalitatív és kvantitatív információk bemutatásáról a szállítói finanszírozási megállapodások vonatkozásában.
- Az IAS 1 standard módosítása (kibocsátva 2020. január 23-án, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) - A kötelezettségek besorolása rövid távú vagy hosszú táv
Az IAS 1 standard módosítása (kibocsátva 2022. október 31-én, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) - Hosszú távú kötelezettségek szerződéses kikötésekkel
Pontosításokat tartalmaz, hogy milyen feltételeknek kell megfelelni a fordulónapot követő 12 hónapon belül hosszú távú kötelezettségek szerződéses kikötések esetében.
Hosszú lejáratú kötelezettségek hitel kovenánsokkal – A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő elvek tisztázása a kötelezettségek rövid és hosszú lejáratúként való besorolására vonatkozóan. A módosítások főként az elszámolás fogalmát tisztázzák, meghatározzák, hogy a gazdálkodó egység hogyan minősítse rövid vagy hosszú lejáratúnak a kölcsönmegállapodásból eredő kötelezettséget, és szabályozza a közzétételi kötelezettséget, ha a gazdálkodó egységnek olyan kölcsönmegállapodása van, amely olyan kovenánsokkal rendelkezik, melyek miatt követelhetik, hogy a kölcsön a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül esedékessé válik.
- Az IFRS 16 standard módosítása (kibocsátva 2022. szeptember 22-én, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) – Lízing kötelezettség visszlízing esetében
A módosítások célja annak pontosítása, hogy az eladó-lízingbevevő a későbbiekben hogyan méri azokat a visszlízing-ügyleteket, amelyek megfelelnek az IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek standard követelményeinek, és hogyan kell értékesítésként elszámolni. A módosítások csak az eladó-lízingbevevő olyan visszlízing ügylet elszámolását érintik, amely megfelel az IFRS 15 standardban foglalt azon követelményeknek, hogy eladásként kell elszámolni.

Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, 2025-től hatályos standardok és értelmezések

- Az IAS 21 standard módosítása (kibocsátva 2023. augusztus 15-én, 2025. január 01-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) - A devizaárfolyam-változások hatásai: Az átválthatóság hiánya
Pontosítás, hogy mikor váltható egy valuta más valutára, és mikor nem. Meghatározza, hogyan kell egy entitásnak árfolyamot választani, amikor egy valuta nem váltható. További közzétételi követelményeket ír elő.

Az EU által még be nem fogadott módosítások:

- Az IFRS 7 és az IFRS 9 standardok módosítása (kibocsátva 2024. december 18-án, 2026. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos) - Szerződések, amelyek természetfüggő villamos energiára vonatkoznak
- Az IFRS 7 és az IFRS 9 standardok módosítása (kibocsátva 2024. május 30-án, 2026. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos) - Módosítások a pénzügyi eszközök besorolásában és mérésében
- IFRS 18 Bemutató és közzététel a pénzügyi kimutatásokban (2027. január 1-től vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos)
- IFRS 19 Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek (2027. január 1-től vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos)

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A fenti új/módosított standardok korai alkalmazásáról a Társaság nem döntött, azoknak jelentős hatása a jelen beszámolóra nincsen. A Társaság megítélése szerint nincs olyan egyéb új/módosított standard vagy értelmezés, amely még nem hatályos és a várható hatása jelentős lehetne a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

2.2 Külföldi pénznemek átváltása

(a) Funkcionális és beszámolási pénznem

A Társaság éves beszámolóit a Társaság elsődleges működési környezetének pénznemében készítik (funkcionális pénznem). A funkcionális pénznem az euró, a beszámolási pénznem 2021.01.01-től szintén az euró. 2021.01.01-re vonatkozóan a Társaság gazdasági körülményei lehetővé tették a funkcionális pénznem megváltoztatását, mivel a Társaság részvényeinek pénzneme euró lett, illetve a finanszírozás és a Társaság általa végzett fő tevékenységek pénzneme is az euro lett. A pénznemváltás az IAS21 szabályainak megfelelően készült, a 2020.12.31-én nyilvántartott vagyonelemek a 2020.12.31-i árfolyamon kerültek átváltásra. A 2020. évi eredmény tételek szintén 2020.12.31-i árfolyammal kerültek átszámításra és átvezetésre az eredménytartalékba. A Társaság megfontolta az eredménytétel átlagárfolyamon történő átváltását, de úgy találták, hogy az eltérő árfolyamhasználatnak nincs jelentős hatása a Társaság beszámolójára.

(b) Tranzakciók és egyenlegek

A devizaműveletek a tranzakció, illetve átértékelés esetén az értékelés napján érvényes 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, kivéve, ha az egyéb átfogó eredményben minősített cash flow fedezeti ügyletként és minősített nettó befektetésre kötött fedezeti ügyletként kerülnek elkülönítésre. 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.

2.3 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

Azok az eszközök, amelyekre a Társaság 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. Ezen értékvesztések a pénzügyi ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

2.4 Pénzügyi eszközök

2.4.1 Besorolás

A Társaság az IFRS 9 standardot alkalmazza a pénzügyi instrumentumokra vonatkozóan.

Kezdeti megjelenítéskor a pénzügyi eszközöket hitelinstrumentumként vagy tőkeinstrumentumként kell besorolni, a Társaságnak 2024.12.31-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)

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendőek

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 figyelembevételével.

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 Társaság, kivéve azokat, amelyek lejáratát meghaladja a mérlegfordulónaptól számított 12 hónapot. Utóbbiak a befektetett eszközök között mutatja ki a Társaság. A kölcsönök és követelések az „Adott kölcsönök”, a „Vevő- és egyéb követelések”, valamint a „Pénz és pénzeszköz egyenértékesei” mérlegsorokat tartalmazzák (6., 11., 12. megjegyzések).

2.4.2 Megjelenítés és értékelés

Pénzügyi eszköz vásárlása vagy értékesítése a tranzakció teljesítésének napján kerül elszámolásra, vagyis azon a napon, amelyen a Társaság 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 kivezetésére akkor kerül sor, amikor a Társaságnak az adott tételből származó cash-flow-ra való joga lejárt vagy átruházásra került, és a Társaság egyben átruházta a tulajdonláshoz 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.

2.5 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 Társaság az összegeket nettó módon kívánja rendezni vagy egyidejűleg kívánja az eszközt realizálni és a kötelezettséget rendezni.

2.6 Pénzügyi eszközök értékvesztése

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 Társaság figyelembe vesz minden rendelkezésre álló

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

információt – legyen az a társaságon belül elérhető, vagy külső, illetve múltbeli tapasztalat vagy jövőbe tekintő előrejelzés.

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

A Társaság 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 Társaság a megjelenítéskor az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget számolja el.
- A jelentős finanszírozási komponens tartalmazó vevőkövetelések, szerződéses eszközök és lízing követelések esetén a Társaság választása szerint szintén az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget számolja el megjelenítéskor.

Az azonos kockázatú vevőkövetelések esetén a fenti becslést a Társaság csoportosan végzi el. A Társaság által képzett értékvesztésre nem volt jelentős hatással az IFRS 9 standard alkalmazására való áttérés. A Társaság esetén a várható hitelezési veszteségek, így a képzett értékvesztés jelentősnek tekinthető. Figyelembe véve a reális lehetséges kimeneteket a tárgyévben a Futureal Prime Construction Kft.-nek adott kölcsönre elszámolt értékvesztést, ami a Pénzügyi ráfordítások soron jelenik meg az eredménykimutatásban.

2.7 Vevőkövetelések

A vevőkövetelések kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, később pedig az effektív kamatláb módszerrel meghatározott, az értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

2.8 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 rendelkező rövid lejáratú, magas likviditású egyéb befektetéseket, valamint a folyószámlahiteleket tartalmazzák. A mérlegben a folyószámlahitelek a rövid lejáratú kötelezettségek között a kölcsönök soron jelennek meg.

2.9 Jegyzett tőke

A Társaság által kibocsátott hitel- illetve tőkeinstrumentumok pénzügyi kötelezettségként vagy tőkeként kerülnek besorolásra a szerződéses megállapodás tartalmának, valamint a pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok definíciójának figyelembevételével.

A tőkeinstrumentum bármely szerződés, amely egy gazdálkodó összes kötelezettségének a levonása után a vállalkozás eszközeiben meglévő maradvány érdekeltséget testesít meg. A Társaság által kibocsátott tőkeinstrumentumok a kapott összeg értékében számolandók el, a közvetlen kibocsátási költségekkel csökkentve.

2.10 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 (vagy a szokásos működési cikluson belül, ha az hosszabb) 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.

2.11 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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

csökkentett) felvett hitelösszeg és a visszafizetendő érték közötti különbség a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

A kapcsolt felektől kapott, illetve a kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök kezdeti megjelenítése kapcsán hozott kritikus számviteli döntéseket az 4.1 megjegyzés tartalmazza.

2.12 Tényleges és halasztott nyereségadó

A tárgyidőszaki nyereségadó ráfordítás a tényleges és a halasztott adót foglalja magában. A nyereségadó az eredménykimutatásban kerül megjelenítésre, kivéve, ha az egyéb átfogó eredményben vagy közvetlenül a saját tőkében megjelenített tételekhez kapcsolódik. Ebben az esetben az adó is az egyéb átfogó eredményben vagy közvetlenül a saját tőkében kerül megjelenítésre.

A Társaság az alábbiakat tekinti nyereségadónak az IAS12 alapján:

- társasági adó
- helyi iparűzési adó
- innovációs járulék

A tényleges nyereségadó a mérlegfordulónapon hatályba helyezett vagy lényegében hatályba helyezett adótörvények alapján kerül kiszámításra. A vezetés időszakonként felülvizsgálja, hogy az adóbevallások tartalmazzak-e olyan tételeket, amelyek esetén az adótörvények értelmezése nem egyértelmű. A Társaság ilyen esetekben kötelezettséget képez az adóhatóság felé várhatóan megfizetendő összegekre.

Mivel a Társaság IFRS szerinti készíti éves beszámolóját, így 2017. január 1-től a nyereségadónak minősített adók megállapítása az IFRS szerinti adatok alapján történik.

Tekintettel arra, hogy a Társaság 2018.09.30-án Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként került nyilvántartásba vételre, a társasági adó alapját a Társasági adóról szóló 1996. évi LXXXI törvény 15. §-ban foglalt szabályok szerint határozza meg.

2.13 Kamatbevétel

A kamatbevétel az effektív kamatláb módszerrel kerül megjelenítésre. Kölcsönök és követelések értékvesztése esetén a Társaság a könyv szerinti értéket a megtérülő összegre csökkenti, ami az instrumentum eredeti effektív kamatlábalával diszkontált becsült jövőbeli cash flow. A továbbiakban a diszkont visszafordulásából adódó különbség kamatbevételként jelenik meg. Az értékvesztett kölcsönökből és követelésekből származó kamatbevétel az eredeti effektív kamatláb alkalmazásával kerül megjelenítésre.

2.14 Osztalékfizetés

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

2.15 Egyéb befektetési bevételek

Egyéb befektetési bevételek között jeleníti meg a Társaság a leányvállalataitól kapott osztalékbevételeket. Az osztalékbevétel akkor kerül megjelenítésre, amikor a Társaság jogosulttá válik az osztalékra.

A Társaság a 2024-es évben nem kapott osztalékot.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

3. Pénzügyi kockázatkezelés

3.1 Pénzügyi kockázati tényezők

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

A Társaság kockázatkezelését a központi treasury osztály végzi.

(a) Piaci kockázat

(i) Árfolyamkockázat

A Társaság külföldi devizás eszközöket is tart, ami magában hordozza a devizaárfolyamok, különösen a forint árfolyamának változásából adódó kockázatot. Árfolyamkockázat jövőbeli kereskedelmi tranzakciókból, a mérlegben megjelenített eszközökből és kötelezettségekből keletkezhet.

Ha a forint 2023. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 2 164 EUR-val lett volna alacsonyabb, ami főként a bankkegyenlegből adódik.

Ha a forint 2024. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 1 016 EUR-val lett volna alacsonyabb, ami főként a bankkegyenlegből és a nyitott szállítói számla ártértékeléséből adódik.

(ii) Árkockázat

A Társaságnak nincs tőzsdei árukkal, illetve pénzügyi instrumentumokkal kapcsolatos árkockázata.

(b) Hitelezési kockázat

Hitelezési kockázat pénzeszközökből és pénzeszköz-egyenértékesekből, bankoknál és pénzügyintézeteknél elhelyezett betétekből, valamint a leányvállalatokkal szembeni hitelezési kitettségekből származik, beleértve a kinnlevőségeket és azokat a tranzakciókat, amelyekre a Társaság kötelezettséget vállalt. A hitelezési kockázattal kapcsolatos további közzétételeket lásd a 18. Hitelek, kölcsönök megjegyzésekben.

(c) Likviditási kockázat

A cash flow előrejelzéseket a központi treasury osztály összesíti. A pénzügyi szervezet figyelemmel kíséri a Társaság likviditási követelményeinek teljesítésére vonatkozó gördülő előrejelzéseket a működéshez szükséges megfelelő pénzeszköz állomány biztosítása érdekében. Ezek az előrejelzések figyelembe veszik a Társaság 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. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban

2024. december 31-én	3 hónapnál rövidebb lejáratú	3 hónap és 1 év közötti lejáratú	1 és 2 év közötti lejáratú	2 és 5 év közötti lejáratú	5 éven túli lejáratú
Hitelek/kölcsönök	0	0	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	71 074	0	0	0	0

2023. december 31-én	3 hónapnál rövidebb lejáratú	3 hónap és 1 év közötti lejáratú	1 és 2 év közötti lejáratú	2 és 5 év közötti lejáratú	5 éven túli lejáratú
Hitelek/kölcsönök	5 039 623	0	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	519 869	0	0	0	0

A fenti táblázat a Társaság 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.

3.2 A tőke kezelése

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

A Társaság ennek értékelése során a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásait követi figyelemmel. E törvény szerinti megfelelő tőke fenntartásakor a Társaságnak a Saját tőke megfeleltetési tábla (21. megjegyzés) szerinti saját tőkét és azok elemeit kell figyelembe vennie.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

4. Kritikus számviteli becslések és megítélések

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

4.1 Kritikus számviteli becslések, feltételezések és számviteli politikák

A Társaság 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.

Kapcsolt vállalkozásnak nyújtott kölcsönök elszámolása

A Társaság a csoport leányvállalatainak nyújt kölcsönöket. A hiteleket különböző devizákban denominálják, és igény szerint fizetendőkké válnak. A Társaság dinamikusan reagál a leányvállalatok finanszírozási igényeire, és szükség esetén folyamatosan újra elosztja a kölcsönöket. Ennek alapján a Vezetőség úgy ítéli meg, hogy a kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök rövid lejáratúak. Mivel a társaság holdingtársaság, a vezetés úgy véli, hogy működési tevékenysége magában foglalja a leányvállalatainak, pénzügyi közvetítőként való működését.

Részesedések elszámolása

A Társaság a részesedéseket bekerülési értéken jeleníti meg.

A Társaság minden beszámolási időszakban felülvizsgálja a részesedések könyv szerinti értékét és amennyiben a könyv szerinti érték alacsonyabb, mint a bekerülési érték, akkor értékvesztést számol el pénzügyi ráfordításként. A felülvizsgálat során a Társaság figyelembe veszi a leányvállalat egyedi beszámolójában szereplő saját tőke helyzetét, várható üzletmenetét. A leányvállalatok saját tőkéje az ingatlanokkal rendelkező cégek esetén tartalmazza az érték helyesbítést is, mivel az ingatlanok valós értéken kerülnek kimutatásra a leányvállalatoknál. Az összehasonlító időszakban 8 068 507,49 EUR értékvesztés került elszámolásra, míg a tárgyév során értékvesztés elszámolására nem volt szükség. Az összehasonlító időszakban 268 613 EUR összegű értékvesztést írtak vissza, a tárgyév során 604 713,91 EUR összegű értékvesztés visszafrás történt (bővebben lásd a 5. jegyzet).

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

5. Részesedések

A Társaság 2024. december 31-én az alábbi részesedésekkel rendelkezett:

Név	Bejegyzés országja és a tevékenység helye	Az üzleti tevékenység jellege	Az társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)	Az társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)
			2024. december 31.	2023. december 31.
Futureal Prime Construction Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
Corvin Innovation Campus Zrt.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	0%	100%
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	0%	100%
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
Futureal Béta Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	0%	100%
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	0%	100%
BP1 Első Ütem Zrt.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%

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)
- Futureal Prime Properties Construction Kft. (adószám: 26340447-2-42).

A Társaság 2019 folyamán eladta a tulajdonában lévő AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft., Corvin Towers Kft. és Corvin Észak Kft. társaságokban lévő tulajdoni részesedéseit.

Szintén 2019-ben a Társaság megvásárolta a Futureal Development 7 Sp.z.o.o. törzsbetéteinek 100%-át a kapcsolt fél Cordia Partner 3 Sp.z.o.o.-tól és Cordia Management Poland Sp.z.o.o.-tól, valamint a megvásárolta a Futureal Prime Construction Kft. törzsbetéteinek 100%-át.

A Futureal Prime Properties Construction Kft-nek 2019.01.16-től Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft a neve, melyet 2021-ben értékesített, majd még ebben az évben visszavásárolta a cégben a részesedését, melynek neve FPP – Kertész Projekt Ingatlanfejlesztő Kft-re változott. A Társaság 2022.09.30-án értékesítette ezen részesedését.

A Társaság a 2020-as év folyamán alapította a BP1 Második Ütem Zrt.-t, BP1 Harmadik Ütem Zrt.-t, valamint a Corvin Innovation Campus Zrt.-t, mely cégekben 100%-os tulajdonrészrel bírt. A leányvállalatai között nyilvántartott BP1 Első Ütem

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendőek

Kft. 2020.11.06-án Zrt.-vé alakult. 2021-ben eladta a BP1 Második Ütem Zrt.-ben, valamint a BP1 Harmadik Ütem Zrt.-ben lévő részesedéseit.

A Társaság 2021-ben értékesítette a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft-ben, a Futureal Béta Kft-ben, valamint a Portfolio Real Estate Kft-ben lévő részesedéseit. A Felek a szerződések megkötésekor lényeges körülmények tekintetében (ingatlanokhoz kapcsolódó szavatossági és egyéb felelősségek) téves feltevésben voltak, emiatt utólag a szerződéseket érvénytelenítették.

A Társaság 2021-ben megvásárolta az Evern Invest Hungary Kft. 100%-os részesedését. A tranzakció keretében megvásárolta az eladónál fennálló kölcsönkövetelést is, melynek egy részét a 0-s számlaosztályban tartja nyilván.

A Társaság az általa közvetlenül birtokolt részesedések vállalataiban az üzletrésze arányának megfelelő szavazati joggal rendelkezik.

A Társaság 2023-ban tőkeemelés útján növelte részesedését a Corvin Innovation Campus Zrt. -ben 4 050 000 EUR és Futureal Development 7 S.p.z.o.o leányvállalatában 6 322 711 EUR értékben, majd utóbbi befektetését értékesítette a tárgyévben.

A 2024-es év folyamán a Társaság értékesítette a Corvin Innovation Campus Zrt.-ben, a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-ben, a Futureal Béta Kft.-ben és a Portfolio Real Estate Hungary Kft.-ben lévő részesedéseit.

Befektetésekből történt változásokat az alábbi táblázat mutatja be

Adatok EUR-ban	2024	2023
Év elején (január 1.)	12 279 532	16 029 426
Befektetés értékesítés	- 5 357 062	- 6 323 757
Befektetés vásárlás/alapítás/pótbefizetés	0	10 372 711
Értékvesztés/visszaírás elszámolása	604 714	- 7 798 848
Időszak végén	7 527 184	12 279 532

Az elszámolt értékvesztések alakulását a következő táblázat mutatja be:

Adatok EUR-ban	Nyitó értékvesztés 2024.01.01	Tárgyévben elszámolt értékvesztés	Tárgyévben visszaírt értékvesztés	Záró értékvesztés 2024.12.31
Corvin Innovation Campus Zrt.	4 101 841	0	4 101 841	0
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	23 744 662	0	23 744 662	0
Futureal Béta Kft.	624 142	0	624 142	0
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	3 508 602	0	3 508 602	0
Futureal Development 7 Sp.z.o.o.	0	0	0	0
Futureal Prime Construction Kft.	5 038	0	0	5 038
Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft.	4 000 526	0	604 714	3 395 812
Összesen	35 984 811	0	32 583 961	3 400 850

A leányvállalati befektetésekből lévő részesedések után a leányvállalatok saját tőkéit alapul véve a tárgyévben a menedzsment az Evern Invest Hungary Kft. leányvállalati részesedés után 604 714 EUR összegű értékvesztés visszaírást alkalmazott. A Corvin Innovation Campus Zrt., a Futureal Béta Kft., a Portfolio Real Estate Hungary Kft. és a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. részesedések összevezetésre kerültek a korábban ezen részesedésekre elszámolt értékvesztéssel a részesedések értékesítése miatt.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Az egyes leányvállalatokban lévő befektetések könyv szerinti értékét az alábbi táblázat mutatja:

Adatok EUR-ban	2024.12.31	2023.12.31
Corvin Innovation Campus Zrt.	0	15 947
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	0	0
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	141 587	141 587
Futureal Béta Kft.	0	2 688 111
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	0	2 653 004
BPI Első Ütem Zrt.	6 780 883	6 780 883
Futureal Prime Construction Kft.	0	0
Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft.	604 714	0
Összesen	7 527 184	12 279 532

6. Adott kölcsönök

Adatok EUR-ban

Adott kölcsönök:	2024.12.31	2023.12.31
Futureal Prime Construction Kft. -nek adott kölcsön	0	0
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. -nek adott kölcsön	0	0
BPI Első Ütem Kft. -nek adott kölcsön	4 400 000	6 037 330
Evern Invest Hungary Kft.	181 403	1 715 642
Futureal Development 7 Sp.z.o.o.	0	0
Corvin Innovation Campus Zrt.	0	0
Corvin 5 Kft.	0	180 620
Összesen	4 581 403	7 933 592

A kölcsönök megoszlása devizánként:

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
EUR	4 581 403	7 933 592
HUF	0	0
Összesen	4 581 403	7 933 592

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
Rövid lejáratú adott kölcsönök	4 581 403	7 933 592
Hosszú lejáratú adott kölcsönök	0	0
Összesen	4 581 403	7 933 592

Az Evern Invest Hungary Kft. -nek adott kölcsön rövid lejáratú. A kölcsön teljes összege 181 403 EUR. A lejárat 2025.12.31. A kölcsön kamatozó, a kamata az üzleti év első hat hónapjában 5,69%, a második félévben 5,21%.

A Finext Nyrt. által a többi projektársaságnak adott kölcsön rövid lejáratú. Értékvesztést a Társaság a Futureal Prime Construction Kft. -nek adott kölcsönére képzett, melynek összege a kölcsönösszeg 100%-a, 10 321,3 EUR, valamint az elhatárolt kamat összegére, ami 1131,11 EUR. A BPI Első Ütem Kft.-nek adott kölcsön esetében a Társaság megvizsgálta a várható cash flow-kat és ezek alapján úgy ítélte meg, hogy értékvesztés elszámolására nincs szükség.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

7. Kamatbevétel, Egyéb befektetési bevétel, Adminisztratív és egyéb költségek Kamatráfordítások

A Társaság 2024. december 31.-én aktív elhatárolással szemben kimutat 645 EUR vagyonkezelési díjat egyéb befektetési bevételként, mely szolgáltatást a Társaság a saját és leányvállalatai szabályozott ingatlanbefektetési társaságként való működéséhez vett igénybe a holding tevékenységhez kapcsolódóan.

Adatok EUR-ban	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
IC kölcsön után kapott kamat és egyéb kamatok	381 651	1 978 411
Kamatbevételek	381 651	1 978 411
Kapcsolt vállalkozásoktól járó osztalék	0	3 952 008
Vagyonkezelési díjak	377	6 761
Egyéb befektetési bevételek	377	3 958 769

Adminisztratív és egyéb költségek megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Adatok EUR-ban	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
Könyvelési és könyvvizsgálati díjak	-63 211	-61 903
Igazgatósági tiszteletdíjak	-40 043	-41 950
Igazgatósági tiszteletdíjak adói és járulékai	-3 254	-3 408
Tőzsdei kibocsátói közzétételi díjak	-21 214	-21 557
Hatósági díjak	0	-512
Biztosítási díj	0	-17 271
Egyéb költségek	-61 573	-17 106
Adminisztratív és egyéb költségek	-189 295	-163 707

2023. 07. hónaptól cégcsoport szinten új biztosítás került megkötésre, mely minden leányvállalatra kiterjed, ezért a Társaságnak 2024-ben nem merült fel ezzel kapcsolatos költsége.

A kamatráfordítások megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Adatok EUR-ban	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
Bankkamat	0	0
IC kamat	-127 288	-560 309
Kamatráfordítások	-127 288	-560 309

8. Pénzügyi eredmény

Adatok EUR-ban	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
Bankköltség	0	0
Részesedések értékvesztése	0	-8 068 507
Értékesített értékpapírok, részesedések vesztesége	-4 877	-4 975 220
Realizált árfolyamvesztés	-5 124	-6 000
Adott kölcsönök értékvesztése	0	0
Részesedésekből származó árfolyamvesztések	0	-923 375
Fordulónapi nem realizált árfolyamvesztés	-698	-593
Pénzügyi ráfordítások	-10 699	-13 973 696

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendőek

Részesedésekből származó árfolyamnyereségek	0	0
Realizált árfolyamnyereség	602	26 601
Fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség	0	0
Részesedés, értékpapír, tartós bankbetét értékvesztés visszaírás	604 714	268 613
Részesedések értékesítésének eredménye	138 857	4 777 381
Vásárolt kölcsön névértéke és vételára közötti különbözet	0	0
Pénzügyi bevételek	744 173	5 072 595
Pénzügyi eredmény	733 475	-8 901 101

Részedések értékvesztést bővebben lásd a 5. jegyzetben, az adott kölcsönök után elszámolt értékvesztést bővebben lásd a 6. pontban.

9. Nyereségadó

Adatok EUR-ban	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
Adózás előtti eredmény	798 920	-3 687 936
Társaság adókulcsával számított adóráfördítés (9%)	71 903	331 914
- Kapott bevételként elszámolt osztalék (Nem adóköteles nyereség adóhatása)	0	355 681
- Nem adóköteles nyereség (+) / veszteség (-) adóhatása	70 338	454 187
- Adóban nem érvényesíthető költségek adóhatása	-74 735	-1 257 057
Számított adó	-76 300	-115 275
SZIT miatti korrekció	9 471	115 202
Nyereségadó 2024.01.01-2024.12.31 és 2023.01.01 – 2023.12.31	-66 829	-73
- Előző évi társasági adó módosítás	0	0
Nyereségadó előző évi társasági adó módosításokkal együtt	-66 829	-73

Az Adóban nem érvényesíthető költségek adóhatása sor jelentős része a részesedések után elszámolt értékvesztés, valamint a kapcsolt vállalkozások közötti kölcsönök után számított IC kamat.

Az éves nyereségadók az alábbi táblázat szerint oszlanak meg adótípusok közt:

Nyereségadó megoszlás adótípusok közt:	Adatok EUR-ban...	
	2024.12.31	2023.12.31
IFRS Nyereségadó	-66 829	-73
Társasági adó	-66 829	-73
Társasági adó (halasztott)	0	0

A Nemzetközi pénzügyi és beszámolási sztenderdek és a magyar adótörvények közti különbözőségek időleges különbözeteiket eredményeznek általában az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és adóértéke közt, azonban a Finext Nyrt-ben sem 2023-ban, sem 2024-ben nem volt ilyen tétel.

A Társaság 2017. január 1-től az IFRS számok alapján állapítja meg adóalapját. Tekintettel arra, hogy a Társaság 2018.09.30-án Szabályozott Ingatlanbefektetési Projektársaságként került nyilvántartásba vételre, a társasági adó alapját a Társasági adóról szóló 1996. évi LXXXI törvény 15. §-ban foglalt szabályok szerint kell meghatározni.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

10. Pénzügyi instrumentumok

A Társaság az alábbi kölcsönökkel, követelésekkel, illetve amortizált bekerülési értéken nyilvántartott egyéb pénzügyi kötelezettségekkel rendelkezik 2023. december 31-én, illetve 2024. december 31-én.

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 Társaságnak csak hitelinstrumentumai, befektetési jegyei, illetve pénzeszközei.

Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok		
Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
Mérlegben levő pénzügyi eszközök		
Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	4 581 403	7 933 592
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	51 143	45 632
Vevők és egyéb követelések	139 523	13 029 871
Összesen	4 772 069	21 009 095
Mérlegben levő kötelezettségek		
Szállítói és egyéb kötelezettségek	23 227	8 958
Rövid lejáratú hitelek	0	5 039 623
Összesen	23 227	5 048 581

A pénz és pénzeszköz egyenértékesek között 2024.12.31-én a bankszámlák mellett a BNP Paribas Money Market Fund befektetési jegyei találhatóak, melyek értékelése valós értéken történik.

Valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok		
Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
Mérlegben levő pénzügyi eszközök		
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	16 300 000	0
Összesen	16 300 000	0

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

11. Vevők és egyéb követelések, nyereségadó követelés

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
Bevételek aktív időbeli elhatárolásai	645	11 250
Különféle egyéb követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	12 791 905
Vevő követelések	9 007	0
Követelés jellegű AIE értékvesztése	-1 131	-34 810
Kamatbevétel elhatárolása	125 868	257 869
Egyéb adókövetelések	1 384	1 457
Áfa követelés	3 750	2 200
Vevő- és egyéb követelések	139 523	13 029 871
Nyereségadó követelés	0	2 858

A 2024-es évi bevétel elhatárolás részletesen, nettó összegben a 7. pontban került leírásra.

Az egyéb adókövetelések járulék követelést tartalmaznak.

A különféle egyéb követelések kapcsolt vállalkozás sor tartalma részletesen a 24. pontban kerül leírásra.

A követelések korosítása a következő:

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
Le nem járt	130 516	13 029 871
1 és 3 hónap közötti	9 007	2 858
3 és 6 hónap közötti	0	0
6 és 12 hónap közötti	0	0
12 hónapon túli	0	0
Összesen	139 523	13 032 729

A Társaság vevő- és egyéb követelései az alábbi devizákban állnak fent:

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
EUR	134 388	13 026 214
HUF	5 135	6 515
Összesen	139 523	13 032 729

A vevőkövetelések nem tartalmaznak értékvesztett eszközöket. A vevő- és egyéb követeléseken belüli csoportokban található Futureal Prime Construction Kft.-nek adott rövid lejáratú kölcsön után elhatárolt kamat esetében felmerült értékvesztésre utaló objektív bizonyíték, így a Társaság a kamat (és a kölcsön után is) értékvesztés elszámolását tartotta indokoltnak.

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Rövid lejáratú kölcsönre elszámolt értékvesztést a következő tábla mutatja:

Adatok EUR-ban	Nyitó értékvesztés 2024.01.01	Tárgyévben elszámolt értékvesztés	Tárgyévben visszaírt értékvesztés	Záró értékvesztés 2024.12.31
Futureal Prime Construction Kft.	9 116	1 206	0	10 321
Összesen	9 116	1 206	0	10 321

A rövid lejáratú kölcsönök után járó kamatkövetelésre elszámolt értékvesztést az alábbi tábla mutatja:

Adatok EUR-ban	Nyitó értékvesztés 2024.01.01	Tárgyévben elszámolt értékvesztés	Tárgyévben visszaírt értékvesztés	Záró értékvesztés 2024.12.31
Futureal Prime Construction Kft.	632	499	0	1 131
Összesen	632	499	0	1 131

12. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
Pénzeszköz	16 351 143	45 632
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek (folyószámlahitelek nélkül)	16 351 143	45 632

A pénz és pénzeszköz-egyenértékesek a következőket tartalmazzák a cash flow kimutatásban:

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	16 351 143	45 632
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	16 351 143	45 632

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

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
EUR	16 344 024	23 244
HUF	5 625	20 920
PLN	1 494	1 468
Összesen	16 351 143	45 632

A Társaság pénzügyintézetének (az „ultimate parent” minősítése, mivel a magyar pénzügyintézet minősítése nem elérhető) hitelminősítése a Standard & Poor’s Nemzetközi Hitelminősítő Intézet adatai alapján BBB. A Társaság a pénzeszközök vonatkozásában értékvesztés elszámolását nem tartja indokoltnak mivel csak magas hitelminősítésű azaz kockázatmentes pénzügyintézetnél tartja pénzeszközeit.

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
BBB	51 143	45 632
Money market Fund befektetési jegy	16 300 000	0
Összesen	16 351 143	45 632

13. Jegyzett tőke és árszám

Adatok EUR-ban	Jegyzett tőke
2023.12.31.	25 200 000
2024.12.31.	25 200 000

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 2,8000 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészvényből áll. 2018-ban 17.000.000 db egyenként 1,4000 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészvény kibocsátására került sor.

A Társaságnak a Részvényátruházások után a 2024. december 31-i állapot szerint egy fő részvényese volt, a Futureal Development Holding Kft, amely a Társaságban 491.000 db „A” Részvénnyel (amely az összes szavazati jog 5,456%-át testesítette meg), és 12.320.000 db „B” Részvénnyel (amely az összes szavazati jog 68,444%-át testesítette meg), összesen 73,90%-os szavazati jogot megtestesítő részesedéssel rendelkezett.

A Futureal Development Holding Kft. fenti részesedésén túl – az összesen 17.500.000 „A” és „B” Részvényből – fennmaradó, összesen 26,10%-os szavazati jogot megtestesítő 9.000 db „A” és 4.680.000 db „B” Részvénnyel olyan részvényesek rendelkeznek, akiknek a Társaságban közvetlenül és közvetve birtokolt, szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogainak aránya egyenként nem éri el az 5%-ot („Közkezhányad-tulajdonosok”).

A 2024.12.31-i állapot szerint az előbbiekhöz képest a tárgyévben nem történt változás a részvényesek körében.

14. Tőketartalék, Egyéb tartalékok

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
Tőketartalék	7 270 469	7 270 469
Egyéb tartalékok	0	0

15. Felhalmozott eredmény

Adatok EUR-ban	Felhalmozott eredmény
2023.12.31.	-4 738 475
Tőketartalék átvezetése közgyűlési határozat alapján	0
2023-as eredményből és leányvállalati osztalékból jóváhagyott osztalék	0
Tárgyévi eredmény	732 091
2024.12.31.	-4 006 384

16. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaságnak sem 2023.12.31-én, sem 2024.12.31-én nem voltak hosszú lejáratú kötelezettségei.

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0

17. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
Szállítói kötelezettségek	23 227	8 958
Elhatárolt költségek	37 302	499 610
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség (Fizetendő adók, járulékok, tiszteletdíj)	10 545	11 300
Elhatárolt bevételek (jóváírások)	0	0
Összesen	71 074	519 869

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Az elhatárolt költségek 2023.12.31-i összege tartalmazta a 2024. évben a Társaság tulajdonából kikerült cégektől (Portfolio Real Estate Kft., Futureal Béta Kft.) kapott kölcsönök kamatát.

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

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
EUR	11 027	456 769
HUF	60 047	63 100
Összesen	71 074	519 869

18. Hitelek, kölcsönök

Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsönök

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
Hosszú lejáratú		
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön	0	0
Hosszú lejáratú összesen	0	0
Rövid lejáratú		
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön	4 581 403	7 933 592
Rövid lejáratú összesen	4 581 403	7 933 592

A kapcsolt vállalatnak adott kölcsön 2024.12.31-én rövid lejáratú és emellett a kölcsönnyújtó által adott írásbeli kérésre tizenöt napon belül visszafizetendők, ezért a forgóeszközök között kerül kimutatásra.

A hosszú és rövid lejáratra adott kölcsönök könyv szerinti értéke:

A Társaság a csoport leányvállalatainak nyújt kölcsönöket. A hiteleket különböző devizákban denominálják, és igény szerint fizetendők vissza. A Társaság dinamikusan reagál a leányvállalatok finanszírozási igényeire, és szükség esetén folyamatosan újra elosztja a kölcsönöket. Ennek alapján a Vezetőség úgy ítéli meg, hogy a kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök rövid lejáratúak. Mivel a társaság holdingtársaság, a vezetőség úgy véli, hogy működési tevékenysége magában foglalja a leányvállalatainak, pénzügyi közvetítőként való működését.

A kölcsönök könyv szerinti értéke és a piaci értéke között nincs lényeges eltérés.

A Társaság által adott kölcsönök a következő devizákban állnak fent:

Adatok EUR-ban	2024. December 31.	2023. december 31.
HUF	0	0
EUR	4 581 403	7 933 592
Összesen	4 581 403	7 933 592

Kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsönök

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
Rövid lejáratú		
Kapcsolt vállalattól kapott kölcsön	0	5 039 623
Rövid lejáratú összesen	0	5 039 623

A Társaságnak előző évben és tárgyévben sincs hosszú lejáratra kapott kölcsöne.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A kapott kölcsönök a következő devizákban állnak fent:

Adatok EUR-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
HUF	0	0
EUR	0	5 039 623
Összesen	0	5 039 623

19. Halasztott nyereségadó

A Társaságnál a beszámolási időszakban nem merült fel olyan tétel, mely halasztott adó elszámolását eredményezné. Halasztott adóeszközök, illetve kötelezettségek nem kerülnek kimutatásra sem az idei sem az előző üzleti évben.

20. Nettó adósságállomány egyeztetése

Az alábbiakban a nettó adósságállományban bekövetkezett változások kerülnek bemutatásra.

Adatok EUR-ban	2024.12.31
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	16 351 143
Hosszú lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	0
Rövid lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	0
Nettó adósságállomány	16 351 143

Adatok EUR-ban	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	Hosszú lejáratú hitelek	Rövid lejáratú hitelek	Összesen
Nettó adósságállomány 2023.01.01.	6 484 798	0	-4 832 469	1 652 329
Pénzeszköz változás	-6 439 166	0	0	-6 439 166
Rövid lejáratú hitel állomány növekedés	0	0	-17 495 464	-17 495 464
Rövid lejáratú hitel állomány csökkenés	0	0	17 288 310	17 288 310
Nettó adósságállomány 2023.12.31.	45 632	0	-5 039 623	-4 993 991
Pénzeszköz változás	16 305 511	0	0	16 305 511
Rövid lejáratú hitel állomány növekedés	0	0	0	0
Rövid lejáratú hitel állomány csökkenés	0	0	5 039 623	5 039 623
Nettó adósságállomány 2024.12.31	16 351 143	0	0	16 351 143

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

21. Saját tőke megfeleltetési tábla

A magyar számviteli törvény az IFRS-ek szerinti éves beszámolót készítő gazdálkodónak a beszámoló fordulónapjára vonatkozóan saját tőke megfeleltetési táblát kell összeállítania, amelyet a kiegészítő megjegyzések részeként kell bemutatni. A Társaság ezen kötelezettségének az alábbiak szerint tesz eleget.

	2024.12.31	2023.12.31
<u>IFRS-ek szerinti saját tőke (Szt. 114/B. (4))</u>		
Jegyzett tőke	25 200 000	25 200 000
Visszavásárolt saját részvény	0	0
Tartalékok	2 531 994	6 220 003
Adózott eredmény	732 091	-3 688 009
IFRS szerinti saját tőke (114/B. (4) a.)	28 464 085	27 731 994
<u>Saját tőke (Szt. 114/B. (4) a.)</u>		
IFRS-ek szerinti saját tőke	28 464 085	27 731 994
Kapott pótbefizetés IFRS szerint kötelezettségként kimutatott összege	0	0
Adott pótbefizetés IFRS szerint eszközként kimutatott összege	0	0
Tőketartalékba helyezendő átvett pénzeszközök, ha az halasztott bevétel (IFRS)	0	0
Átvett eszközök értéke, ha az halasztott bevételként kerül megjelenítésre (IFRS)	0	0
Tőkeinstrumentumot eredményező tőkeemelés, ha azt tulajdonosokkal szembeni követelésként kellett kimutatni (IFRS)	0	0
Saját tőke összesen (egyeztetett)	28 464 085	27 731 994
<u>IFRS szerinti jegyzett tőke (Szt. 114/B. (4) b.)</u>		
Létesítő okiratban kimutatott jegyzett tőke (megegyezik a cégbíróságon bejegyzett tőkével)	25 200 000	25 200 000
Visszavásárolt részvény névértéke	0	0
IFRS szerinti jegyzett tőke (egyeztetett)	25 200 000	25 200 000

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Jegyzett, de be nem fizetett tőke (Szt. 114/B. (4) c.)

Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
Jegyzett, de be nem fizetett tőke összesen (egyeztetett)	0	0

Tőketartalék (Szt. 114/B. (4) d.)

A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi nyereség / veszteség vagy a lekötött tartalék fogalmának (e sort korrigálja a saját részvények bekerülési értéke is)	7 270 469	7 270 469
Tőketartalék (egyeztetett)	7 270 469	7 270 469

Eredménytartalék - (Szt. 114/B. (4) e.)

IFRS szerinti adózott és ki nem osztott halmozott eredmény a korábbi évekről (tárgyévi nélkül)	-4 738 475	-1 050 466
IFRS szerint a felhalmozott eredmény javára vagy terhére elszámolt összegek	0	0
Kapott pótbefizetés azon összege, amely esetében a pótbefizetésből származó követeléséről a gazdasági társaság tulajdonosa (tagja) lemondott	0	0
Adott pótbefizetés eszközként kimutatott összege	0	0
A jegyzett tőkéből vagy a tőketartalékból a veszteségek fedezetére átvezetett összeg	0	0
Az egyéb tartalékokból átvezetett bármely olyan összeg, amelynek átvezetését az IFRS-ek előírják vagy megengedik	0	0
Fel nem használt fejlesztési tartalék kapcsolódó, halasztott adóval csökkentett összege (lekötött tartalék)	0	0
Eredménytartalék (egyeztetett)	-4 738 475	-1 050 466

Értékelési tartalék (Szt. 114/B. (4) f.)

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő egyéb átfogó jövedelem halmozott összege (±)	0	0
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő egyéb átfogó jövedelem tárgyévi egyéb átfogó jövedelmet is tartalmazó összege (±)	0	0
Értékelési tartalék (egyeztetett)	0	0

Adózott eredmény (Szt. 114/B. (4) g.)

Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő folytatódó tevékenységekre bemutatott tárgyévi nyereség / veszteség (-)	732 091	-3 688 009
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő megszűnt tevékenységekre bemutatott tárgyévi nyereség / veszteség	0	0
Számviteli Törvény szerint eredménnyel szemben, de az IFRS-ek szerint saját tőkével szemben elszámolt tételek, különösen: támogatások, a véglegesen átadott vagy kapott pénzeszközök;	0	0
Adózott eredmény (Szt. 114/A.9., 114/B. (4) g.)	732 091	-3 688 009

Lekötött tartalék (Szt. 114/B. (4) h.)

Kapott pótbefizetés IFRS szerint kötelezettségként kimutatott összege	0	0
Fel nem használt fejlesztési tartalék kapcsolódó halasztott adóval csökkentett összege (lekötött tartalék)	0	0
Lekötött tartalék összesen (egyeztetett)	0	0

114/B. § (5) a) Cégbíróságon bejegyzett tőke összegének és az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összegének egyeztetése

Cégbíróságon bejegyzett tőke	25 200 000	25 200 000
IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	25 200 000	25 200 000

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Eltérés (visszavásárolt saját részvény névértéke)	0	0
<hr style="border-top: 3px double #000;"/>		
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék (Szt. 114/B (5) b.)		
Eredménytartalék előző évek (egyeztetett)	-4 738 475	-1 050 466
Tárgyévi adózott eredmény	732 091	-3 688 009
Befektetési célú ingatlanok halmozott értéknövekedése (adóhatással korrigálva)		
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék	- 4 006 384	- 4 738 475
<hr style="border-top: 3px double #000;"/>		
A közzétételre történő engedélyezés időpontjáig elszámolt kapott (járó) osztalék	0	0
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék +tárgyév utáni kapott, járó osztalék	- 4 006 384	- 4 738 475
<hr style="border-top: 3px double #000;"/>		

Az egyeztetés eredményképpen létrejött saját tőke:

Jegyzett tőke	25 200 000
Tőketartalék	7 270 469
Eredménytartalék	-4 738 475
Halmozott egyéb átfogó jövedelem	0
Adózott eredmény	732 091
Egyeztetett saját tőke összesen	28 464 085
<hr style="border-top: 3px double #000;"/>	

22. Kötelezettség vállalások

A Társaságnak nincs 2023.12.31-én, illetve 2024.12.31-én olyan kötelezettség vállalása, mely alapján a jövőben jelentős összegű beruházási kiadásai merülnének majd fel.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

23. Kapcsolt felek

Adatok EUR-ban

A Társaság a következő tranzakciókat folytatta kapcsolt felekkel:

(a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

	2024.12.31	2023.12.31
Szolgáltatások nyújtása:		
- Leányvállalatok részére tovább számlázandó jogi és vagyonkezelési szolgáltatás	0	0
- Leányvállalatok részére tovább számlázandó jogi és vagyonkezelési szolgáltatás haszonkulcsa	377	6 761
Összesen	377	6 761

A Társaság az árbevételt nettó módon jeleníti meg az eredménykimutatásában, ezért a nyújtott szolgáltatás árbevétel növelő, az igénybevett szolgáltatás árbevétel csökkentő hatású. Termék értékesítés kapcsolt felek részére nem történt.

(b) Termékek és szolgáltatások beszerzése

	2024.12.31	2023.12.31
Szolgáltatások beszerzése:		
- Testvérvállalat (menedzsment és vagyonkezelési szolgáltatások)	49 877	375 760
- Testvérvállalattól beszerzett tovább számlázandó jogi szolgáltatás	0	0
Összesen	49 877	375 760

Termék beszerzés kapcsolt féltől nem történt.

(c) Kapcsolt felekkel folytatott egyéb tranzakciók

A Társaság a 2020-as év folyamán alapította a BP1 Második Ütem Zrt.-t, BP1 Harmadik Ütem Zrt.-t, valamint a Corvin Innovation Campus Zrt.-t, mely cégekben 100%-os tulajdonrészrel bír. A BP1 Második Ütem Zrt., illetve a BP1 Harmadik Ütem Zrt. a 2021-es üzleti év folyamán eladásra került.

A Társaság 2021-ben megvásárolta az Evern Invest Hungary Kft. 100%-os üzletrészét, valamint értékesítette a Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-ben található üzletrészét, mely ezután nevet váltott és FPP-Kertész Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. néven folytatja a tevékenységét. A Finext Vagyonkezelő Nyrt. 2021.12.07-én visszavásárolta a már új néven működő Társaság 100%-os üzletrészét, majd 2022.09.30-án értékesítette azt. A 2023-as év során a Társaság értékesítette a Futureal Development 7 Sp.z.o.o-ban lévő 100%-os üzletrészét.

A 2024-es év folyamán a Társaság értékesítette a Corvin Innovation Campus Zrt.-ben, a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-ben, a Futureal Béta Kft.-ben és a Portfolio Real Estate Hungary Kft.-ben lévő részesedéseit.

(d) A Társaság az alábbi kapcsolt felektől kapott osztalékot:

Adatok EUR-ban	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Evern Invest Hungary Kft.	0	3 952 008
Futureal New Ages Kft.	0	0

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

(e) Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A Társaság az alábbi pozíciókat tekinti „kulcspozícióknak”:

- Igazgató
- Pénzügyi igazgató

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. kulcspozícióban levő vezetői 2018.05.28-tól a következők szerint jutnak javadalmazáshoz: az Igazgatóság elnökének javadalmazása naptári negyedévenként bruttó 1.000.000 Ft (egyszer 4.000.000 Ft/év az Igazgatóság elnöke után), az Igazgatóság többi tagjának javadalmazása naptári negyedévenként bruttó 500.000 Ft (kétszer 2.000.000 Ft/év a két Igazgatósági tag után).

Adatok EUR-ban	2024.12.31	2023.12.31
Rövid távú munkavállalói juttatások	40 043	41 799
Munkaviszony megszűnése utáni juttatások	0	0
Egyéb, hosszú távú juttatások	0	0
Végkielégítések	0	0
Részvény alapú kifizetések	0	0

(f) Kapcsolt feleknek nyújtott és kapcsolt felektől kapott kölcsönök

	2024. december 31.	2023. december 31.
Kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetelések		
Testvérvállalatoknak nyújtott kölcsönök	0	0
Leányvállalatoknak nyújtott kölcsönök	4 581 403	7 933 592
Összesen	4 581 403	7 933 592
Kölcsönkötelezettségek kapcsolt felekkel szemben:		
Anyavállalattal szembeni	0	0
Leányvállalatokkal szembeni	0	5 039 623
Összesen	0	5 039 623

A Társaság kölcsönt nyújtott a Futureal Prime Construction Kft. részére, melynek összege 2024.12.31-én 10 321,3 EUR. A kölcsön kamata 2024 első félévében 5,69%, a második félévben 5,21%, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2025.12.31-ig visszafizetendő. A Társaság a kölcsönre és az elhatárolt kamat összegére 100% értékvesztést képzett 2024.12.31-én.

A Társaság kölcsönt nyújtott a BP1 Első Ütem Zrt. részére, melynek összege 2024.12.31-én 4 400 000 EUR. A kölcsön kamata 2024 első félévében 5,69%, a második félévben 5,21%, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2025.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt nyújtott az Evern Invest Hungary Kft. részére, melynek összege 2024.12.31-én 181 403,03 EUR. A kölcsön kamatozó, a kamat mértéke 2024 első félévében 5,69%, a második félévben 5,21% és hosszú lejáratú, legkésőbb 2025.12.31-ig visszafizetendő.

A kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetelések és kölcsönkötelezettségek szerződéses tartalmára vonatkozó további információ a 17. megjegyzésben található.

A kapcsolt vállalkozások részére nyújtott hitelekre 2024-ben a 2022. és 2023. évhez hasonlóan értékvesztést kellett képezni. A Társaság további 1 205,6 EUR összegű értékvesztést számolt el a Futureal Prime Construction Kft.-nek adott kölcsönre, illetve a 2023-as évben képzett értékvesztés mellé további 498,92 EUR értékvesztést számolt el az elhatárolt kamatra 2024.12.31-én.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

(f) *Kapcsolt felekkel szembeni vevői és egyéb követelések, valamint szállítói és egyéb kötelezettségek*

2024. december 31. 2023. december 31.

Kapcsolt felekkel szembeni vevői és egyéb követelések		
Kapcsolt vállalatokkal szembeni egyéb követelés	0	12 791 905
Összesen	0	0
Kapcsolt felekkel szembeni szállítói és egyéb kötelezettségek:		
Kapcsolt vállalatokkal szembeni kötelezettség	0	0
Összesen	0	0

A 2023-as évben a kapcsolt vállalatokkal szembeni egyéb követelés sor tartalmazza az FR Investments B.V. által fizetendő, Futureal Development 7 Sp.z.o.o. részesedés vételára. A vételár 2024.01.11-én kiegyenlítésre került.

24. Egy részvényre jutó 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. 2023. december 31-én és 2024. december 31-én a Társaság nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A Társaságnak 2018. május 27.-éig 500 000 db „A” típusú törzsrészvénye volt, 2018. május 28.-án 17.000.000 db „B” típusú törzsrészvényt bocsátott ki, melyek 2024.12.31-én is rendelkezésére álltak. 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:

EPS (alap és hígított)	Adatok EUR-ban	
	2024.12.31	2023.12.31
“A” részvényosztály		
“A” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	40 672	-204 889
“A” részvények súlyozott átlagos száma (db)	500 000	500 000
Egy “A” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR)	0,08	-0,41
“B” részvényosztály		
“B” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	691 419	-3 483 120
“B” részvények súlyozott átlagos száma (db)	17 000 000	17 000 000
Egy “B” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos eredménye alapján (EUR)	0,04	-0,20

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

25. Fordulónap utáni események

2022. február végén kialakult Orosz-Ukrán konfliktus Társaságra gyakorolt hatását a Társaság vezetése mérlegelte, s megállapította az nincs közvetlen hatással a fordulónapon a társaság könyveiben bemutatott eszközökre. A Társaságnak Ukrajnában és Oroszországban nincsen közvetlen kitettsége, üzleti kapcsolata.

A kialakult helyzet nem befolyásolja érdemben a Társaság vagyoni helyzetét és tevékenységét. A Társaság vezetésének megítélése szerint a 2025-ös pénzügyi év során a háborús konfliktusnak csak közvetett hatásai lehetnek a Társaságra nézve a kialakult helyzet tovább gyűrűző általános gazdasági mechanizmusain keresztül.

A 2025-ös üzleti évre tekintettel a következőket várjuk, a Társaság pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a Társaság vezetése nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság folyamatosan elemzi a konfliktus miatt kialakult helyzetet.

A fenti tényezők kapcsán, illetve az egyéb piaci és likviditási kockázatok mérlegelésével a Társaság felmérte és elkészítette az arra vonatkozó becsléseket, hogy fennáll-e a lényeges bizonytalanság a vállalkozás folytatására való képesség tekintetében, és arra jutott, hogy helytálló a vállalkozás folytatását feltételezni a belátható jövőben, lényeges bizonytalanság nem áll fenn.

Más, a mérleg fordulónapja után, a beszámolót jelentősen módosító, lényeges esemény, folyamat nem következett be.