

Finext Vagyonkezelő Nyrt.

**Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint
készített konszolidált pénzügyi kimutatások
2024.12.31-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 | 9 |
| 1. Általános háttér | 9 |
| 2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója..... | 11 |
| 3. Pénzügyi kockázatkezelés..... | 25 |
| 4. Kritikus számviteli becslések és megítélések | 27 |
| 5. Árbevétel..... | 28 |
| 6. Üzemeltetési költségek | 29 |
| 7. Egyéb adminisztratív költségek | 29 |
| 8. Költségnem szerinti bontás | 30 |
| 9. Befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó eredmények..... | 30 |
| 10. Egyéb bevételek..... | 30 |
| 11. Egyéb ráfordítások..... | 31 |
| 12. Pénzügyi eredmény..... | 31 |
| 13. Nyereségadók..... | 31 |
| 14. Befektetési célú ingatlanok | 32 |
| 15. Pénzügyi instrumentumok | 34 |
| 16. Követelések kapcsolt féllel szemben | 35 |
| 17. Vevők és egyéb követelések | 36 |
| 18. Egyéb adókövetelések..... | 37 |
| 19. Egyéb rövid lejáratú eszközök | 37 |
| 20. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek | 37 |
| 21. Készletek..... | 38 |
| 22. Saját tőke | 38 |
| 23. Hitelek..... | 40 |
| 24. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások | 41 |
| 25. Szállítói és egyéb kötelezettségek..... | 41 |
| 26. Származékos pénzügyi követelések és kötelezettségek | 42 |
| 27. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 42 |
| 28. Kötelezettségvállalások | 43 |
| 29. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 43 |
| 30. Kapcsolt felek | 44 |
| 31. Nettó adósságállomány egyeztetése..... | 45 |
| 32. Egy részvényre jutó konszolidált eredmény | 46 |
| 33. Környezeti hatások | 47 |
| 34. Mérlegfordulónap utáni események..... | 47 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konszolidált eredménykimutatás

Adatok EUR-ban

| | Megjegyzés | 2024. december 31-én végződő üzleti év | 2023. december 31-én végződő üzleti év |
|---|------------|---|---|
| Ingtanértékesítés árbevétele | 5 | 9 970 478 | 3 732 188 |
| Bérleti díj bevétel | 5 | 6 307 183 | 6 161 779 |
| Egyéb árbevétel | 5 | 1 349 485 | 3 929 816 |
| Árbevétel | | 17 627 146 | 13 823 783 |
| Ingtanértékesítés közvetlen önköltsége | 8,21 | 7 039 735 | 2 301 041 |
| Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége | 6,8 | 2 595 659 | 4 051 726 |
| Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek | 6,8 | 617 422 | 492 645 |
| Nettó értékesítésből és bérbeadásból származó eredmény | | 7 374 330 | 6 978 371 |
| Befektetési célú ingatlan eladásának eredménye | 9 | 0 | 0 |
| Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége (+)/vesztesége(-) | 14 | -7 846 363 | 51 434 |
| Egyéb adminisztratív költségek | 7,8 | 172 496 | 306 792 |
| Egyéb bevételek | 10 | 4 951 944 | 125 031 |
| Egyéb ráfordítások | 11 | 557 320 | 4 555 862 |
| Működési eredmény | | 3 750 095 | 2 292 182 |
| Pénzügyi bevételek | 12 | 216 625 | 1 708 353 |
| Pénzügyi ráfordítások | 12 | 3 101 935 | 5 472 126 |
| Pénzügyi eredmény | 12 | -2 885 310 | -3 763 773 |
| Adózás előtti eredmény | | 864 785 | -1 471 591 |
| | | | |
| Nyereségadó | 13 | 89 109 | 24 186 |
| | | | |
| Tárgyévi eredmény | | 775 676 | -1 495 777 |
| Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész | | 775 676 | -1 495 777 |
| | | | |
| Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözlet | 2.14 ,22 | 0 | -350 755 |
| Tárgyévi egyéb átfogó eredmény | | 0 | -350 755 |
| Tárgyévi átfogó eredmény | | 775 676 | -1 846 532 |
| Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész | | 775 676 | -1 846 532 |
| Alap és hígított EPS A részvénytípusra | 32 | 0,09 | -0,17 |
| Alap és hígított EPS B részvénytípusra | 32 | 0,04 | -0,08 |

A 9-47. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok EUR-ban

| | Megjegyzés | 2024.12.31 | 2023.12.31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <u>Eszközök</u> | | | |
| Befektetett eszközök | | 100 652 588 | 109 584 172 |
| Immateriális javak | | 0 | 0 |
| Befektetési célú ingatlanok | 14, 2.7 | 98 162 097 | 106 149 690 |
| Egyéb befektetett pénzügyi eszközök | 15 | 0 | 0 |
| Hosszú lejáratú származékos pénzügyi követelések | 15,26 | 2 490 491 | 3 434 482 |
| | | | |
| <u>Forgóeszközök</u> | | 28 303 674 | 35 636 775 |
| Készletek | 21 | 70 547 | 7 086 003 |
| Vevő és egyéb követelések | 15,17 | 3 092 089 | 4 618 986 |
| Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben | 15,16 | 899 505 | 13 775 599 |
| Egyéb adókövetelések | 18 | 42 054 | 1 491 706 |
| Nyereségadó követelés | | 963 | 1 854 |
| Egyéb pénzügyi eszközök | 15 | 1 911 695 | 4 250 843 |
| Egyéb rövid lejáratú eszközök | 19 | 20 659 | 20 876 |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékesek | 15, 20 | 21 070 053 | 2 499 484 |
| Rövid lejáratú származékos pénzügyi követelések | 15,26 | 1 196 109 | 1 891 424 |
| | | | |
| Eszközök összesen | | 128 956 262 | 145 220 947 |

| | Megjegyzés | 2024.12.31 | 2023.12.31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <u>Saját tőke és kötelezettségek</u> | | | |
| Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke | | 68 419 194 | 72 357 429 |
| Jegyzett tőke | 22 | 25 200 000 | 25 200 000 |
| Tőketartalék (ázsíó) | 22 | 7 270 469 | 7 270 469 |
| Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet | 22 | -9 646 119 | -4 932 208 |
| Felhalmozott eredmény | 22 | 45 594 844 | 44 819 168 |
| Saját tőke összesen | | 68 419 194 | 72 357 429 |

| | Megjegyzés | 2024.12.31 | 2023.12.31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <u>Kötelezettségek</u> | | | |
| <u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u> | | 55 091 821 | 57 457 564 |
| Hosszú lejáratú banki hitelek | 15, 23 | 54 722 000 | 57 176 000 |
| Bérlői letétek | | 369 821 | 281 564 |
| Hosszúlejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek | 15, 26 | 0 | 0 |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások | 15, 24 | 0 | 0 |
| Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek | 2.7, 31 | 0 | 0 |
| Céltartalékok | 28 | 0 | 0 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

| | | | |
|--|---------|--------------------|--------------------|
| Rövid lejáratú kötelezettségek | | 5 445 247 | 15 405 954 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 15, 27 | 478 490 | 820 174 |
| Rövid lejáratú banki hitelek | 15, 23 | 2 454 000 | 2 406 000 |
| Szállítói és egyéb kötelezettségek | 25 | 2 040 151 | 2 598 125 |
| Vevőktől kapott előlegek | | 0 | 6 985 000 |
| Rövid lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek | 15, 26 | 0 | 0 |
| Nyereségadó kötelezettség | | 66 004 | 5 564 |
| Egyéb adókötelezettség | | 392 534 | 2 591 091 |
| Rövid lejáratú lízing kötelezettségek | 2.7, 31 | 0 | 0 |
| Céltartalékok | 28 | 14 068 | 0 |
| | | | |
| Kötelezettségek összesen | | 60 537 068 | 72 863 518 |
| | | | |
| Saját tőke és kötelezettségek összesen | | 128 956 262 | 145 220 947 |

A 9-47. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Konzolidált saját tőke változás kimutatás

Adatok EUR-ban

| | Meg- jegyzés | Jegyzett tőke | Tőketartalék (ázió) | Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet | Egyéb tartalékok | Felhalmozott eredmény | Összesen |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------------|--|---------------------|--------------------------|-------------------|
| Egyenleg 2022. december 31-én | | 25 200 000 | 7 270 469 | -4 581 453 | 0 | 56 934 945 | 84 823 961 |
| Tárgyévi eredmény | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | - 1 495 777 | - 1 495 777 |
| Osztalékkifizetés | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | -10 620 000 | -10 620 000 |
| Egyéb átfogó nyereség(+)/veszteség(-) | 22 | 0 | 0 | -350 755 | 0 | 0 | -350 755 |
| Egyenleg 2023. december 31-én | | 25 200 000 | 7 270 469 | -4 932 208 | 0 | 44 819 168 | 72 357 429 |
| Tárgyévi eredmény | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 775 676 | 775 676 |
| Egyéb átfogó nyereség(+)/veszteség(-) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leányvállalatok értékesítése | | 0 | 0 | -4 713 911 | 0 | 0 | -4 713 911 |
| Egyenleg 2024. december 31-én | | 25 200 000 | 7 270 469 | -9 646 119 | 0 | 45 594 844 | 68 419 194 |

A 9-47. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konszolidált cash flow kimutatás

| Adatok EUR-ban | Megjegyzés | 2024.dec.31-én végződő üzleti év | 2023.dec.31-én végződő üzleti év |
|--|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Működési tevékenységből származó cash flow | | | |
| Adózás előtti eredmény | 22 | 864 785 | -1 471 591 |
| <i>Adózás előtti eredménymódosítások:</i> | | | |
| Származékos ügyletek évvégi értékelésének változása | 26 | 1 639 306 | 3 193 715 |
| Egyéb pénzmozgással nem járó eredmények | | -6 124 754 | -67 699 |
| Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége (-) / vesztesége (+) | 9 | 7 846 363 | -51 434 |
| Leányvállalat értékesítése | 11 | 0 | -661 072 |
| Készletek értékesítésének nettó nyeresége | 5, 6 | -2 955 023 | -1 431 147 |
| Pénzügyi eredmény | 12 | 2 885 310 | 1 810 055 |
| Készletek növekedése | 21 | 0 | -703 883 |
| Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+) | 17 | 19 089 120 | -9 901 339 |
| Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+) | 25 | -9 994 836 | 16 133 214 |
| Letétek, korlátozott felhasználású pénzeszközök és bérlői letétek csökkenése | | 0 | 384 711 |
| Vevő által fizetett foglaló és csökkenése | | 0 | -57 997 |
| Céltartalékok növekedése (-)/csökkenése (+) | 28 | 14 068 | -930 287 |
| Fizetett kamat | 12 | -1 202 733 | -2 063 925 |
| Fizetett nyereségadó | 13 | -27 900 | -35 208 |
| Működési tevékenységből származó nettó cash flow | | 12 033 706 | 4 146 113 |
| Befektetési tevékenységből származó cash flow | | | |
| Befektetési célú ingatlanok beszerzése | 14 | -290 795 | -70 361 |
| Készletek értékesítése | | 9 073 367 | 3 732 188 |
| Leányvállalat értékesítéssel távozó pénzeszköz | | 0 | -30 897 |
| Kapott kamatok | 12 | 160 291 | 253 870 |
| Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow | | 8 942 863 | 3 884 800 |
| Pénzügyi tevékenységből származó cash flow | | | |
| Hiteltörlesztés | 23 | -2 406 000 | -2 358 000 |
| Fizetett osztalék | | 0 | -10 620 000 |
| Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow | | -2 406 000 | -12 978 000 |
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek nettó csökkenése (-) / növekedése (+) | 20 | 18 570 569 | -4 947 087 |
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek év elején | 20 | 2 499 484 | 7 446 571 |
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékesen év végén | 20 | 21 070 053 | 2 499 484 |

A 9-47. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Egyéb pénzmozgással nem járó eredmények sor a különböző egyéb devizás árfolyameredményeket, illetve 2023-ban az IFRS 16 szerinti lízinghez kapcsolódó eredményeket tartalmazza.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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.

Ezer Rezső
Igazgatóság Elnöke

Balázsik Zsolt
Igazgatósági tag

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. 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: Magyarország, 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.

A Társaság nevében és egyéb azonosító adataiban nem történt változás az előző évhez képest.

Az Anyavállalat 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 A Finext Vagyonkezelő Nyrt többségi tulajdonosa a Futureal Development Holding Kft.

A közvetlen irányítást gyakorló fél, a Futureal Development Holding Kft, 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 gyakorolja a végső ellenőrzést a Csoport felett.

A Társaság törzstőkéje 25 200 000 euró. Az 500.000 db „A” sorozatú dematerializált törzsrészvény névértéke 2,8 EUR, míg a 17.000.000 db „B” sorozatú dematerializált törzsrészvény névértéke 1,4 EUR.

Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2023-as, sem a 2024-es év során sem történt. A Társaság 2009-ben került bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

A Társaság az alábbi tevékenységet folytatja:

6421'25 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység

Az Anyavállalat a leányvállalatainak részletes ismertetését lásd a 2.3. megjegyzésben.

A cégcsoport ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével bérbeadásával és felújításával foglalkozik. Ezek a tevékenységek felölelik a fejlesztési célú telkek, irodaházak, kereskedelmi ingatlanok akvizícióját, az ingatlanok fejlesztését és az értékesítését. A cégcsoport azzal a céllal fejleszti jelenlegi ingatlanjait, hogy azokat majd operatív bérleti szerződések alapján bérbeadással hasznosítsa. Ez azonban nem zárja ki, hogy a csoport a jövőben akár értékesítse is azokat a cégcsoport folyamatos üzleti tevékenységének részeként. A Finext Nyrt. csoport a múltban mindig sikeresen értékesítette az összes általa fejlesztett ingatlant, és a hosszú távú cél ugyanez marad a jövőben is. Az értékesítés időzítése függ az adott ingatlan működési stabilizációjának sebességétől, az aktuális és a várható piaci kondícióktól, vagy attól a céltől, hogy több ingatlant együtt lehessen értékesíteni akár ingatlan portfólióként stb.

A Társaság 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. 1A
Együttesen

Balázsik Zsolt
NL-1082 AC Amsterdam,
Groot Blankenberg 45.
Együttesen

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai:

Felügyelő Bizottsági tag: Kárpátiné dr. Tordai Judit

Felügyelő Bizottsági tag: dr. Erdős Ádám

Felügyelő Bizottsági tag: Unger Anita

A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

Audit Bizottsági tag: Kárpátiné dr. Tordai Judit

Audit Bizottsági tag: dr. Erdős Ádám

Audit Bizottsági tag: Unger Anita

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 leányvállalataival együtt.

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 igénybevételére 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):

- (a) kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
- (b) nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
- (c) 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;
- (d) projektársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
- (e) a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,
- (f) legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,
- (g) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészcsemet és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
- (h) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények 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 lásd 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 (beleértve az ESEF audit díját is), illetve egyedi éves beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj: 15.000.000 Ft + Áfa.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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

A Csoport könyvvizsgálója:

Freiszberger Zsuzsanna (2440 Százhalombatta, Rózsa utca 7.)

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007229

CMT Consulting Korlátolt Felelősségű Társaság.

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

Nyilvántartási szám: 004408

A menedzsment tevékenységet a Csoportnál 2022-ben az FR Management Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe látta el, míg 2023-ban a Futreal Shared Services Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe. A velük történt tranzakciók a kapcsolt felekre szóló pontban (30. megjegyzés) kerül kifejtésre.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős az FR Management Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe (adószáma: 27283435-2-42), mint a Társaság számviteli szolgáltatója, a beszámolót összeállította:

Pusztai László

Cím: 2120, Dunakeszi, Szent Erzsébet u. 14. Fsz. 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 vállalkozás folytatásának elve mentén. A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatás összeállítása során a bekerülési érték módszert alkalmazta, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható. (pl. a befektetési célú ingatlanok és a derivatívák esetében, ahol a valós érték módszer kerül alkalmazásra). A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

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 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.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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-lízingbe vevő 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 Bemutatás 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)

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.

2.3 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 osztlékok, 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.

A Csoport valamennyi leányvállalatában 100%-os részesedéssel rendelkezik, így nincsen nem ellenőrző részesedés. A Társaság a leányvállalatokban az üzletrésze arányának megfelelő szavazati joggal rendelkezik.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Társaság 2023 december 31-vel értékesítette Futureal Development 7 Sp.z.o.o. 100%-os üzletrészét kapcsoltfélnek. Az eladáson az Anyavállalat 273 746 euro veszteséget realizált.

2024 június 17-én az Anyavállalat eladta a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft, a Corvin Innovation Campus Ingatlanfejlesztő Zrt, a Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft, és a Portfolio Real Estate Hungary Kft leányvállalatait 100%-os üzletrészét harmadik félnek. Az eladáson az Anyavállalat 4 780 064 EUR konszolidált eredményt realizált.

A Társaságnak 2023. december 31-én és 2024. december 31-én az alábbi leányvállalatai voltak, illetve vannak:

| Név | Bejegyzés országa és a tevékenység helye | Az üzleti tevékenység jellege | Bekerülés dátuma és módja | Kikerülés dátuma és módja | Az társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%) |
|---|--|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|---|
| | | | | | 2023 december 31. és 2024 december 31. |
| Futureal Development 7 Sp.z.o.o. | Lengyelország | Projekt cég* | 2019.09.10 | 2023.12.31 | 2023: 0% |
| | | | Akvízió | Eladás | 2024: 0% |
| Corvin Innovation Campus Ingatlanfejlesztő Zrt. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2020.06.10 | 2024.06.17 | 2023: 100% |
| | | | Alapítás | Eladás | 2024: 0% |
| Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2018.09.26 | 2024.06.17 | 2023: 100% |
| | | | Akvízió | Eladás | 2024: 0% |
| Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2018.11.23 | --- | 2023: 100% |
| | | | Akvízió | --- | 2024: 100% |
| Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2018.12.07 | 2024.06.17. | 2023: 100% |
| | | | Akvízió | Eladás | 2024: 0% |
| Portfolio Real Estate Hungary Kft. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2018.12.07 | 2024.06.17. | 2023: 100% |
| | | | Akvízió | Eladás | 2024: 0% |
| BP1 Első Ütem Ingatlanfejlesztő Zrt. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2020.11.06 | --- | 2023: 100% |
| | | | Átalakulás Kft-ből | --- | 2024: 100% |
| Futureal Prime Construction Kft. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2019.09.26 | --- | 2023: 100% |
| | | | Akvízió | --- | 2024: 100% |
| Evern Invest Kft. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2021.04.16 | --- | 2023: 100% |
| | | | Akvízió | --- | 2024: 100% |

A Futureal Development 7 Sp.z.o.o. kivételével, amely a 1994 szeptember 29-ei és azóta módosított és aktualizált lengyel számviteli törvény alapján készíti az egyedi éves beszámolóját december 31-ei fordulónappal, 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 Polish GAAP és az IFRS, valamint a magyar Sztv. és az IFRS közötti esetleges eltérések megjelenítésre kerültek.

2023.12.31-én az Anyavállalat értékesítette a Futureal Development 7 Sp.z.o.o. -t, így a lengyel leányvállalat kikerült a cégcsoportból a jelen beszámoló mérleg forduló napjára, így az Anyavállalat konszolidált beszámolójába csak az eredménykimutatása került bekonszolidálásra, a mérlege már nem.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

2024 június 17-én az Anyavállalat eladta a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft, a Corvin Innovation Campus Ingatlanfejlesztő Zrt, a Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft, és a Portfolio Real Estate Hungary Kft leányvállalatait 100%-os üzletrésztét harmadik félnek, így ezek a leányvállalatok kikerült a cégcsoportból a jelen beszámoló mérleg fordulónapjára, és az Anyavállalat konszolidált beszámolójába csak az eredménykimutatásuk került bekonzolidálásra az értékesítés napjáig, a mérlegük már nem.

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 az euró, a konszolidált beszámoló beszámolási pénzneme az euró. A beszámolási és a funkcionális pénznemről a 4.1-es megjegyzésben találhatóak további részletek.

(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 ingatlanként 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). 2023-ben és 2024-ben ilyen esetek nem álltak fenn a Csoport ingatlanjait illetően.

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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 kivezetésre kerül.

A valós érték változásait az eredménykimutatásban kell elszámolni. A befektetési célú ingatlanokat értékesítéskor kell kivezetni 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 ingatlanná 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 14. megjegyzésben olvashat.

2.6 Árbevétel elszámolás ingatlan értékesítése esetén

Amennyiben a Csoport nem befektetési célú ingatlanként, hanem korábban már készletre átsorolt ingatlanként értékesít ingatlant, a bevételt abban az esetben árbevételeként kell elszámolni.

Az IFRS 15 előírásainak megfelelően az árbevétel elszámolására az értékesített ingatlan feletti ellenőrzés átszállásakor kerülhet sor.

Az értékesített ingatlan feletti ellenőrzés átszállását a Csoport akkor tekinti megtörténtnek, amikor a vevő felé az értékesített ingatlan birtokba adása megtörténik.

Az ilyen típusú ingatlan értékesítésekor az árbevétel tipikusan az ellenőrzés átadása pillanatában kerül elszámolásra az IFRS 15 előírásainak megfelelően, mivel a tipikusan független féllel megkötött szerződések nem teljesítik azokat a feltételeket, amelyek lehetővé tennék az időszak alatt történő árbevétel elszámolást. 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.”

A Csoport árbevétele az irodaház értékesítés mellett még irodabérleti díjakból is származhat, amelynek elszámolása alapvetően az IFRS 16 standard hatálya alá tartozik, kivéve a bérlők számára nyújtott bizonyos szolgáltatásokat (például takarítás, közművek, karbantartás).

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

2.7 Lízing

A Csoport 2019. január 1-jén nem rendelkezett lízingbe vevőként olyan jelentős szerződéssel, amely az IFRS 16 hatálya alá tartozna, így az IFRS 16 alkalmazásának nem volt hatása a pénzügyi kimutatásokra 2019. január 1-jén.

Lízingbe vevőként a Csoport 2019 október 7-e-től 2023 december 31-ig rendelkezett ilyen eszközzel és kötelezettséggel, de a 2023 december 31-es mérlegben már ilyen eszköz és kötelezettség nem szerepel a lengyel leányvállalat értékesítése miatt.

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.

A Csoport, mint lízingbe vevő

2019. január 1-től a lízingek használatijog-eszközként és lízingkötelezettségként kerülnek kimutatásra abban az időpontban, amikor a lízingelt eszközt használatra a Csoport rendelkezésére bocsátják. Minden lízingdíj fizetés felosztásra kerül a kötelezettség és a pénzügyi ráfordítás között. A pénzügyi ráfordításokat a lízingidőszak során az eredménykimutatásban kell elszámolni, hogy állandó időszakos kamatlábat kapjunk a kötelezettség fennmaradó egyenlegére minden egyes időszakra. A használatijog-eszközre az eszköz hasznos élettartama vagy a lízing futamideje közül a rövidebb időszak alatt kell értékcsökkenést elszámolni.

A lízingből eredő (használatijog-)eszközöket és (lízing)kötelezettségeket kezdeti értékeléskor jelenértéken kell értékelni. A lízingkötelezettségek a következő lízingdíjak nettó jelenértékét tartalmazzák:

- fix díjak (ideértve a lényegében fix díjakat is), csökkentve az esedékes lízingösztrözzökkel;
- változó lízingdíjak, amelyek valamely indextől vagy rátától függenek, kezdeti értékelésük alapja a kezdőnap index vagy ráta;
- a Társaság által a maradványérték-garanciák keretében várhatóan kifizetendő összegek;
- a vételi opció lehívási ára, ha a Társaság észszerűen biztos abban, hogy lehívja az opciót;
- a lízing megszüntetése miatti kötbérek, ha a lízing futamideje egy lízingmegszüntetési opció Csoport általi lehívását is tükrözi.

A lízingdíjakat az implicit lízingkamatlábbal kell diszkontálni. Ha ez a kamatláb nehezen meghatározható, - amely jellemzően fennáll a Csoport lízingjei esetében - a lízingbe vevőnek a járulékos (implicit) lízingbe vevői kamatlábat kell használnia. A járulékos kamatláb az a kamatláb, amelyet a lízingbe vevőnek hasonló gazdasági környezetben, hasonló futamidő és hasonló biztosíték mellett kellene fizetnie azon pénzeszközök kölcsönvételéért, amelyek a használatijog-eszközéhez hasonló értékű eszköz megszerzéséhez lennének szükségesek.

A használatijog-eszköz bekerülési értéke a következőkből áll:

- a lízingkötelezettség kezdeti megjelenítéskori értéke;
- a kezdőnapon vagy azt megelőzően fizetett lízingdíjak, csökkentve a kapott lízingösztrözzökkel;
- a lízingbe vevő kezdeti közvetlen költségei; és
- a lízingbe vevő becsült költségei a mögöttes eszköz és a helyszín helyreállításával vagy a mögöttes eszköz lízingfeltételekben előírt állapotának helyreállításával kapcsolatban

A Csoport nem mutatja ki a használatijog-eszközöket és a lízing kötelezettségeket az alacsony értékű mögöttes eszközök és rövid futamidejű lízingek esetében.

A Csoport megkülönbözteti a szerződések lízing és szolgáltatás összetevőit és csak a lízing összetevőre alkalmazza a lízing számvitel követelményeit.

A Csoport nem nyújt garanciát a maradványértékre az eszköz lízingekkel kapcsolatban.

A 2023.12.31-én értékesített Futureal Development 7 Sp.z.o.o. leányvállalatban levő lengyel telek haszonbérleti joghoz kapcsolódó használatijog-eszköz és lízing kötelezettség meghatározásánál a Társaság az alábbi adatokat és feltételezéseket

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

használta (a 2023 december 31-es mérlegben már ilyen eszköz és kötelezettség nem szerepel a lengyel leányvállalat értékesítése miatt):

| | |
|---------------------|-------------|
| Időtartam | 70 év |
| éves díj | 201 401 PLN |
| fizetési gyakoriság | évente |
| diszkont kamatláb | 6,94% |

2023-ban a működési eredményt csökkentő 529 EUR a használatijog-eszköz valós értékének a változása, míg a pénzügyi költségek között elszámolt 44 158 EUR a lízing kötelezettséggel kapcsolatban elszámolt kamat.

A Csoport, mint bérbe adó

Az bérleti szerződések keretében bérbe adott ingatlanok a befektetési célú ingatlanok között vannak bemutatva, a bérleti díjak a bevételekben kerülnek elszámolásra.

A Csoport, mint bérbe adó – bérleti díjak és bérleti ösztönzők

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

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

A csoport várható bérleti díj bevételeit a már megkötött szerződések alapján az alábbi táblázat foglalja össze lejárat szerint. A táblázatban szereplő összegek nem kerültek diszkontálásra:

| Adatok EUR-ban | 0-1 év | 1-3 év | 3-5 év | 5 év felett |
|-----------------------------|-----------|------------|-----------|-------------|
| Várható bérleti díj bevétel | 6 558 408 | 12 174 189 | 9 086 263 | 3 744 112 |

2.8 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 14. és 21. megjegyzésben olvashat.

2.9 Pénzügyi eszközök

Besorolás és értékelés

Kezdeti megjelenítéskor a pénzügyi eszközöket hitelinstrumentumként vagy tőkeinstrumentumként kell besorolni, a Csoportnak 2023.12.31-én és 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. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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.

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 2.11. megjegyzésben olvashat.

A BP1 Első Ütem Kft-k bankhiteleihez kapcsolódó kamatswapok miatt a Csoport rendelkezik valós értéken értékelt instrumentummal, melyről a részletek a 15-ös megjegyzésben olvashatók.

2.10 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.

2.11 Pénzügyi eszközök értékvesztése

2.11.1 Pénzügyi eszközök értékvesztése – 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 választása szerint szintén az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget számolja el megjelenítéskor.

A tárgyévben elszámolt értékvesztés az Egyéb ráfordítások soron jelenik meg az eredménykimutatásban. 2023-ban 1 605 euró értékvesztést számolt el a Csoport a vevőkövetelésekre (2024: 1 499 euró).

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

2.12 Készletek

A készletek közé a Csoport az értékesítési céllal épített irodaházakat, illetve telkeket sorolja. A Társaság 2021-ben az Evern Invest Kft. üzletrész megvásárlásával a Társaság 29 db helyrajzi számból álló fejlesztési területet szerzett, amelyből 2024 december 31-ig értékesített egy kivételével az összeset nagy többségében kapcsolt fél számára.

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.

2.13 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 és az IFRS 9 szerinti várható hitelezési veszteség nem kerül elszámolásra, mivel az ingatlanbérlők a bérleti díjakat előre fizetik.

2.14 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. A Csoport rendelkezik korlátozott vevői letétekkel és nem likvid óvadékokkal, amelyek a beszámolóban az Egyéb befektetett pénzügyi eszközök soron (lásd 16. megjegyzés) kerülnek bemutatásra.

2.15 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.

Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet.

Az egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet a konszolidált beszámoló prezentációs pénznemére történő átváltásból adódó árfolyamkülönbözetet tartalmazza.

2.16 Szállítói kötelezettségek

A szállítói kötelezettségek a szokásos üzletmenet során a szállítótól 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.

2.17 Hitelfelvételi költségek

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

2.18 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 különbséget a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

2.19 Osztalékfizetés

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

2.20 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 kettő jelentéstételi szegmenst definiált: a magyar és a lengyel szegmenst. A Csoport ingatlanfejlesztési és bérleti szolgáltatásokat nyújt ügyfeleinek a budapesti és 2019-től a varsói irodapiacra.

Minden budapesti 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.

A varsói irodaház 2019 folyamán került a csoport tulajdonába és 2019 óta az irodaház piaci újrapozicionálása, felújítása és műszaki korszerűsítése zajlik minimális bérbeadottság mellett. A Finext Vagyonkezelő Nyrt 2023 végén eladta az ezt az irodaházat tulajdonló leányvállalatát saját csoportján kívüli kapcsolatos vállalkozásnak.

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

A vezető operatív döntéshozó a leányvállalatok esetén az IFRS alapján készített egyedi pénzügyi kimutatások alapján hozza meg a döntéseit. Az alábbiakban bemutatott szegmensinformációk IFRS elveknek megfelelően kerülnek bemutatásra.

A Csoport vezető operatív döntéshozója alapvetően a következő mutatókat értékeli:

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

Árbevétel

Dec. 31-én végződő üzleti év

| Adatok EUR-ban | Árbevétel | Árbevétel |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 |
| Magyarország | 17 627 146 | 13 813 015 |
| Lengyelország | 0 | 10 768 |
| Összesen | 17 627 146 | 13 823 783 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adózás előtti eredmény

Dec. 31-én végződő üzleti év

| <i>Adatok EUR-ban</i> | Adózás előtti eredmény 2024 | Adózás előtti eredmény 2023 |
|-----------------------|--|--|
| Magyarország | 864 785 | -1 006 253 |
| Lengyelország | 0 | -465 338 |
| Összesen | 864 785 | -1 471 591 |

Eszközök 2024.12.31- én

| <i>Adatok EUR-ban</i> | Magyarország | Lengyelország | Összesen |
|--|---------------------|----------------------|--------------------|
| <u>Eszközök</u> | | | |
| Befektetett eszközök | | | |
| Immateriális javak | 0 | 0 | 0 |
| Befektetési célú ingatlanok | 98 162 097 | 0 | 98 162 097 |
| Egyéb befektetett pénzügyi eszközök | 0 | 0 | 0 |
| Hosszú lejáratú származékos pénzügyi követelések | 2 490 491 | 0 | 2 490 491 |
| Befektetett eszközök | 100 652 588 | 0 | 100 652 588 |

| <i>Adatok EUR-ban</i> | Magyarország | Lengyelország | Összesen |
|--|---------------------|----------------------|--------------------|
| <u>Forgóeszközök</u> | | | |
| Készletek | 70 547 | 0 | 70 547 |
| Vevő és egyéb követelések | 3 092 089 | 0 | 3 092 089 |
| Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben | 899 505 | 0 | 899 505 |
| Egyéb adókövetelések | 42 054 | 0 | 42 054 |
| Nyereségadó követelés | 963 | 0 | 963 |
| Egyéb pénzügyi eszközök | 1 911 695 | 0 | 1 911 695 |
| Egyéb rövid lejáratú eszközök | 20 659 | 0 | 20 659 |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékese | 21 070 053 | 0 | 21 070 053 |
| Rövid lejáratú származékos pénzügyi követelések | 1 196 109 | 0 | 1 196 109 |
| Forgóeszközök | 28 303 674 | 0 | 28 303 674 |
| Eszközök összesen | 128 956 262 | 0 | 128 956 262 |

Források 2024.12.31- én

| <i>Adatok EUR-ban</i> | Magyarország | Lengyelország | Összesen |
|---|---------------------|----------------------|-----------------|
| <u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u> | | | |
| Hosszú lejáratú banki hitelek | 54 722 000 | 0 | 54 722 000 |
| Bérlői letétek | 369 821 | 0 | 369 821 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

| | | | |
|---|-------------------|----------|-------------------|
| Hosszúlejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek | 0 | 0 | 0 |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások | 0 | 0 | 0 |
| Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek | 0 | 0 | 0 |
| Céltartalékok | 0 | 0 | 0 |
| <u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u> | 55 091 821 | 0 | 55 091 821 |

| <i>Adatok EUR-ban</i> | Magyarország | Lengyelország | Összesen |
|--|---------------------|----------------------|-------------------|
| <u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u> | | | |
| Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 478 490 | 0 | 478 490 |
| Rövid lejáratú banki hitelek | 2 454 000 | 0 | 2 454 000 |
| Szállítói és egyéb kötelezettségek | 2 040 151 | 0 | 1 869 172 |
| Vevőktől kapott előlegek | 0 | 0 | 0 |
| Rövid lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek | 0 | 0 | 0 |
| Nyereségadó kötelezettség | 66 004 | 0 | 65 882 |
| Egyéb adókötelezettség | 392 534 | 0 | 392 656 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 0 | 0 | 0 |
| Rövid lejáratú lízing kötelezettségek | 0 | 0 | 0 |
| Céltartalékok | 14 068 | 0 | 0 |
| <u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u> | 5 445 247 | 0 | 5 274 268 |
| Kötelezettségek összesen | 60 537 068 | 0 | 60 366 089 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Eszközök 2023.12.31- én

| <i>Adatok EUR-ban</i> | Magyarország | Lengyelország | Összesen |
|--|---------------------|----------------------|--------------------|
| <u>Eszközök</u> | | | |
| Befektetett eszközök | | | |
| Immateriális javak | 0 | 0 | 0 |
| Befektetési célú ingatlanok | 106 149 690 | 0 | 106 149 690 |
| Egyéb befektetett pénzügyi eszközök | 0 | 0 | 0 |
| Hosszú lejáratú származékos pénzügyi követelések | 3 432 482 | 0 | 3 432 482 |
| Befektetett eszközök | 109 584 172 | 0 | 109 584 172 |

| <i>Adatok EUR-ban</i> | Magyarország | Lengyelország | Összesen |
|--|---------------------|----------------------|--------------------|
| <u>Forgóeszközök</u> | | | |
| Készletek | 7 086 003 | 0 | 7 086 003 |
| Vevő és egyéb követelések | 4 618 986 | 0 | 4 618 986 |
| Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben | 13 775 599 | 0 | 13 775 599 |
| Egyéb adókövetelések | 1 491 706 | 0 | 1 491 706 |
| Nyereségadó követelés | 1 854 | 0 | 1 854 |
| Egyéb pénzügyi eszközök | 4 250 843 | 0 | 4 250 843 |
| Egyéb rövid lejáratú eszközök | 20 876 | 0 | 20 876 |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékesek | 2 499 484 | 0 | 2 499 484 |
| Rövid lejáratú származékos pénzügyi követelések | 1 891 424 | 0 | 1 891 424 |
| <u>Forgóeszközök</u> | 35 636 775 | 0 | 35 636 775 |
| Eszközök összesen | 145 220 947 | 0 | 145 220 947 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Források 2023.12.31- én

| <i>Adatok EUR-ban</i> | Magyarország | Lengyelország | Összesen |
|---|---------------------|----------------------|-------------------|
| <u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u> | | | |
| Hosszú lejáratú banki hitelek | 57 176 000 | 0 | 57 176 000 |
| Bérlői letétek | 281 564 | 0 | 281 564 |
| Hosszúlejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek | 0 | 0 | 0 |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások | 0 | 0 | 0 |
| Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek | 0 | 0 | 0 |
| Céltartalékok | 0 | 0 | 0 |
| <u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u> | 57 457 564 | 0 | 57 457 564 |

| <i>Adatok EUR-ban</i> | Magyarország | Lengyelország | Összesen |
|--|---------------------|----------------------|-------------------|
| <u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u> | | | |
| Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 820 174 | 0 | 820 174 |
| Rövid lejáratú banki hitelek | 2 406 000 | 0 | 2 406 000 |
| Szállítói és egyéb kötelezettségek | 2 598 125 | 0 | 2 598 125 |
| Vevőktől kapott előlegek | 6 985 000 | 0 | 6 985 000 |
| Rövid lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek | 0 | 0 | 0 |
| Nyereségadó kötelezettség | 5 564 | 0 | 5 564 |
| Egyéb adókötelezettség | 2 591 091 | 0 | 2 591 091 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 0 | 0 | 0 |
| Rövid lejáratú lízing kötelezettségek | 0 | 0 | 0 |
| Céltartalékok | 0 | 0 | 0 |
| <u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u> | 15 405 954 | 0 | 15 405 954 |
| Kötelezettségek összesen | 72 863 518 | 0 | 72 863 518 |

2.21 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelmek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérleg fordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnak, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor mutatják ki, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

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 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 12 410 EUR-ral lett volna alacsonyabb (2023 december 31-én 11 266 EUR -ral lett volna alacsonyabb), míg, ha erősödött volna a forint, a tárgyévi adózott eredmény 13 716 EUR-ral lett volna magasabb (2023 december 31-én 12 452 EUR-ral lett volna magasabb).

A Csoport 2024-ban és 2023-ben is csak a funkcionális pénznemében nyilvántartott hitelekkel rendelkezett.

Ha 2024. december 31-én a nyilvántartott hitelek kamatlábai 10 bázisponttal magasabbak lettek volna minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 2024-ben 58 662, 2023-ban 61 045 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 pénzintézeteknél elhelyezett betétekből. A hitelezési kockázattal kapcsolatos további közzétételeket lásd a 15. 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 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 és fizetendő kamatok | 613 500 | 1 840 500 | 2 502 000 | 52 220 000 | 0 |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek | 2 040 151 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 478 490 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lízingkötelezettség | 0 | 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 és fizetendő kamatok | 601 500 | 1 804 500 | 2 454 000 | 54 722 000 | 0 |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek | 2 598 125 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 820 174 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lízingkötelezettség | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

A fenti táblázat a Csoport 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-t 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 | 2024.december 31. | 2023.december 31. |
|---|-------------------|-------------------|
| Jegyzett tőke | 25 200 000 | 25 200 000 |
| Saját tőke összesen | 68 419 194 | 72 357 429 |
| Saját tőke és jegyzett tőke aránya | 271,50% | 287,13% |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása számos döntésen és feltételezésen alapszik, így a tényleges valós érték jelentősen eltérhet a becsléstől. 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 piacukról 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 menedzsmen, mind a független szakmai értékbecslő. A fejlesztés alatt álló ingatlanok valós értékének meghatározásakor figyelembe veszi az értékbecslő az építési munkálatok fennmaradó költségeit.

A 2023-as és 2024-es év folyamán a csoportnak nem volt építés alatt álló befektetési célú ingatlana, így olyan kalkuláció nem készült egyik év vonatkozásában sem, amely azt mutatná meg, hogy amennyiben mind a fennmaradó építési költségek, mind a költségeken lévő haszon 10%-kal nőne/csökkenne, akkor az építés alatt álló befektetési célú ingatlanok valós értéke az egyes évek végén mekkora EUR összeggel csökkenne/nőne.

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

A befektetési célú ingatlanok becslött valósértéke és az ezzel kapcsolatos feltételezések a 14. fejezetben szerepelnek.

Felvásárlások és befektetési célú ingatlan vásárlások

A 2.3. megjegyzésben írtaknak megfelelően a Csoport utólagára egy darab leányvállalat felett szerzett ellenőrzést felvásárlás útján 2021-ben. További felvásárlás vagy alapítás sem 2023-ban, sem 2024-ben nem történt.

A korábban felvásárolt leányvállalatok felett ugyanaz volt a végső ellenőrzést gyakorló fél (Futó Gábor és Dr. Futó Péter) a tranzakciót megelőzően és követően is, ezért a felvásárlások közös ellenőrzés alatt álló felek közötti tranzakcióknak minősültek.

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 hitelek kivételével jellemzően nincsen más eszköze és kötelezettsége. Nem rendelkeznek alkalmazottakkal, a menedzsmen, illetve a kivitelezési szolgáltatásokat a Csoporton kívüli társaságok biztosítják a projekt cégek számára. A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciókról részletesen a 30. 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.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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.

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 12. bekezdésnek megfelelően a Vezetés határozta meg, hogy megítélése szerint melyik az a funkcionális pénznem, amely leghűebben 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 magyarországi ingatlanpiaci gyakorlattal, a befektetési célú ingatlanok piacán egyértelműen az euró az elfogadott pénznem. A társaságok bérlői szinte kizárólag nemzetközi cégek magyarországi leányvállalatai, akik szintén nem a forintot tekintik a számukra releváns elsődleges pénznemnek. A projekt cégek finanszírozása szintén euróban 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 termék csoportonként-i bontásban:

| Adatok EUR-ban | 2024.dec.31-én végződő üzleti év | 2023.dec.31-én végződő üzleti év |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Készleten nyilvántartott ingatlanok értékesítési árbevétele | 9 970 478 | 3 732 188 |
| Bérleti díj bevétele | 6 307 183 | 6 161 779 |
| Egyéb árbevétel | 1 349 485 | 3 929 816 |
| Összesen | 17 627 146 | 13 823 783 |

Ingatlanok (telkek, irodaházak) értékesítése esetén az árbevétel az ellenőrzés átadása pillanatában került elszámolásra az IFRS 15 előírásainak megfelelően, mivel a független féllel megkötött szerződés nem teljesíti azokat a feltételeket, amelyek lehetővé tennék az időszak alatt történő árbevétel elszámolást. 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.”

A Csoport árbevétele az említett ingatlan értékesítések mellett még irodabérleti díjakból származik, amelynek elszámolása alapvetően az IFRS 16 standard hatálya alá tartozik, kivéve a bérlők számára nyújtott bizonyos szolgáltatásokat (például takarítás, közművek, karbantartás).

A 2024-es évi konszolidált bevételeken belül a Finext Vagyonkezelő Nyrt csoportnak egy olyan vevőpartnere volt, akivel a konszolidált árbevételének 10%-át meghaladó mértékben volt tranzakciója. Ez a vevő a Finext Global 2. Pedco Ingatlanforgalmazó Részalap, amely kapcsolt vállalkozás vevő számára a csoport telkeket értékesített 9 970 478 EUR értékben. Ez a bevétel a magyar szegmensen belül keletkezett.

A 2024-es Ingatlanértékesítés árbevételéhez kapcsolódóan Ingatlanértékesítés közvetlen önköltségeként szintén 2024-ben 7 039 735 EUR-t számolt el a Csoport.

A 2023-as Ingatlanértékesítés árbevételéhez kapcsolódóan Ingatlanértékesítés közvetlen önköltségeként szintén 2023-ban 2 301 041 EUR-t számolt el a Csoport.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Árbevétel megjelenítése időbeli megoszlás szerint:

| Adatok EUR-ban | 2024.dec.31-én végződő üzleti év | 2023.dec.31-én végződő üzleti év |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Időbeli megoszlás szerint: | | |
| Időpontban realizált | 9 970 478 | 3 732 188 |
| Időszak alatt realizált | 7 656 668 | 10 091 595 |

6. Üzemeltetési költségek

| Adatok EUR-ban | 2024.dec.31-én végződő üzleti év | 2023.dec.31-én végződő üzleti év |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége | 2 595 659 | 4 051 726 |
| Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek | 617 422 | 492 645 |
| Összesen | 3 213 081 | 4 544 371 |

Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége

| Adatok EUR-ban | 2024.dec.31-én végződő üzleti év | 2023.dec.31-én végződő üzleti év |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Továbbszámlázott költségek | 2 103 436 | 3 049 450 |
| Építmény és telekadó | 417 101 | 390 705 |
| Egyéb közvetlen költségek | 75 122 | 611 571 |
| Összesen | 2 595 659 | 4 051 726 |

A Csoport a bérleti díjon belül számlázza az ingatlanok kapcsán felmerülő közvetlen költségeket (például közművek) 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 | 2024.dec.31-én végződő üzleti év | 2023.dec.31-én végződő üzleti év |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Marketing költségek | 15 329 | 0 |
| Üzemeltetési költségek | 602 093 | 492 645 |
| Összesen | 617 422 | 492 645 |

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

7. Egyéb adminisztratív költségek

Az Egyéb adminisztratív költségek megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

| Adatok EUR-ban | 2024.dec.31-én végződő üzleti év | 2023.dec.31-én végződő üzleti év |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Könyvelési és könyvvizsgálói díjak | 115 268 | 167 775 |
| Személyi jellegű ráfordítások | 43 297 | 45 359 |
| Igénybevett külső szolgáltatások | 13 793 | 75 610 |
| Egyéb adminisztratív költségek | 138 | 18 049 |
| Összesen | 172 496 | 306 792 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

8. Költségnem szerinti bontás

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

| Adatok EUR-ban | 2024.dec.31-én végződő üzleti év | 2023.dec.31-én végződő üzleti év |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Anyagköltségek | 2 734 119 | 3 112 075 |
| Ingatlan értékesítések közvetlen költsége | 7 039 735 | 2 301 041 |
| Igénybevett szolgáltatások | 790 403 | 1 271 219 |
| Személyi jellegű ráfordítások | 43 297 | 45 359 |
| Értékcsökkenési leírás | 0 | 0 |
| Egyéb költségek | 1 003 482 | 541 610 |
| Összesen | 11 611 036 | 7 271 304 |

9. Befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó eredmények

a) Befektetési célú ingatlanok értékesítési eredménye

2023-ban és 2024-ben nem történt befektetési célú ingatlan értékesítése a csoportból, így a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye mindkét évben nulla euró volt.

b) Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye 2024-ben 7 846 363 euró veszteség, míg 2023-ban 51 434 euró nyereség volt. 2024-ben a BP1 Első Ütem Zrt leányvállalat ingatlanán alakult ki ez az eredmény, míg 2023-ban még a Futureal Development 7 Sp. z o.o. ingatlanja is részt vett ennek az eredménynek a kialakulásában.

10. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek sor főleg értékvesztés visszairást, kártérítéseket és tárgyi eszközök értékesítési bevételeit tartalmazza.

| Adatok EUR-ban | 2024.dec.31-én végződő üzleti év | 2023.dec.31-én végződő üzleti év |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Egyéb követelés értékvesztés visszairásainak eredménye | 5 446 | 0 |
| Céltartalék feloldása | 0 | 51 338 |
| Káresemények bevétele | 0 | 4 845 |
| Értékesített telkek telekadójának vevőre átszámlázása | 109 554 | 0 |
| Leányvállalat eladásának nyeresége | 4 780 064 | 0 |
| Egyéb | 56 880 | 68 848 |
| Összesen | 4 951 944 | 125 031 |

Az értékvesztés visszairások eredménye sorban az értékesített Corvin 5 Projekt Kft kölcsön kamatára elszámolt értékvesztések visszairásainak nettó egyenlege szerepel.

A leányvállalat eladásának nyeresége soron 2024-ben a Corvin 5 Projekt Kft, a Corvin Innovation Campus Zrt, a Futureal Béta Kft, és a Portfolio Real Estate Hungary Kft eladásának konszolidált eredménye látható.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

11. Egyéb ráfordítások

| Adatok EUR-ban | 2024.dec.31-én végződő üzleti év | 2023.dec.31-én végződő üzleti év |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Szokásos mértékű bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés | 2 443 | 1 504 800 |
| Adomány | 0 | 296 855 |
| Készletként nyilvántartott telkek értékvesztése | 0 | 119 100 |
| Készletként nyilvántartott telkek ingyenes átadása | 534 795 | 0 |
| Beruházás értékvesztése | 0 | 2 332 451 |
| Követelések értékvesztése | 216 | 1 605 |
| Egyéb ráfordítások | 5 798 | 27 304 |
| Leányvállalat eladásának vesztesége | 0 | 273 746 |
| Céltartalék képzés | 14 068 | 0 |
| Összesen | 557 320 | 4 555 862 |

A beruházások értékvesztése során 2023-ban egy végül meg nem valósuló ingatlan fejlesztési projekt beruházási költségeinek a 100%-os értékvesztése látható.

A leányvállalat eladásának vesztesége során 2023-ban a Futureal Development 7 Sp.z.o.o eladásának konszolidált eredménye látható.

Készletként nyilvántartott telkek ingyenes átadása során 2024-ben az Evern Invest Kft által a Pátyi Önkormányzatnak ingyenesen átadott telkek kivezetéskori könyv szerinti értéke látható.

12. Pénzügyi eredmény

| Adatok EUR-ban | 2024.dec.31-én végződő üzleti év | 2023.dec.31-én végződő üzleti év |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Kamatbevételek | 160 291 | 253 870 |
| Realizált árf. nyereségek | 56 334 | 283 271 |
| Nem realizált év végi árf. nyereségek | 0 | 1 171 212 |
| Pénzügyi bevételek | 216 625 | 1 708 353 |
| Bankköltségek | 19 105 | 16 035 |
| Kamatráfordítások | 1 202 733 | 2 063 925 |
| Derivatív műveletek ráfordítása | 1 639 306 | 3 221 861 |
| Realizált árf. veszteségek | 113 655 | 148 764 |
| Nem realizált árf. veszteségek | 127 136 | 21 541 |
| Pénzügyi ráfordítások | 3 101 935 | 5 472 126 |
| Pénzügyi eredmény | -2 885 310 | -3 763 773 |

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

13. Nyereségadók

A nyereségadók között a társasági adó, a helyi iparüzési adó és az innovációs járulék 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 jelentős társasági adófizetési kötelezettsége. Ebből következik, hogy a beszámolóban halasztott adó kimutatása sem szükséges.

2024 folyamán 66 858 EUR, 2023-ban pedig 183 EUR Társasági adó költsége, valamint 2024-ben 22 251 EUR, 2023-ban pedig 24 003 EUR innovációs járulék költsége merült fel a csoportnak.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

14. Befektetési célú ingatlanok

| | |
|--|--------------------|
| Adatok EUR-ban | |
| Valós érték 2022.december 31-én | 119 193 777 |
| Befektetési célú ingatlan kivezetése leányvállalat eladása miatt | -12 833 712 |
| Aktivált költségek | 70 361 |
| IFRS 16 hatása | 51 407 |
| Aktivált bekerülési költség (ügynöki díj) kivezetése | -118 428 |
| Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége | 51 434 |
| Befektetési célú ingatlan kivezetése | -265 149 |
| Valós érték 2023.december 31-én | 106 149 690 |
| Aktivált költségek | 290 795 |
| Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége | -7 846 363 |
| Befektetési célú ingatlan kivezetése | -432 025 |
| Valós érték 2024.december 31-én | 98 162 097 |

A Finext Nyrt csoportja az öt is tartalmazó nagyobb csoport klasszifikációjával összhangban az aktivált bérleti kedvezményeket nem a befektetési célú ingatlanok mérlegsoron, hanem az egyéb követelések között mutatja ki 2022-től. Ennek a 2022-es módosításnak a hatására a befektetési célú ingatlanok mérlegsorának értéke az aktivált kedvezmények év végi mérlegértékével eltér az befektetési célú ingatlanok év végi valós értékétől.

Az értékesítésről a 9. megjegyzésben olvashat részletesen.

A valós értékkel kapcsolatos értékelési közzétételek:

Adatok EUR-ban

| 2024.12.31 | Bérbeadásra szánt befejezett ingatlanok | Egyéb beruházások |
|---------------------------------|---|---------------------------|
| Értékbecslési módszer | Diszkontált cashflow módszer | n/a |
| Mérlegbesorolás | Befektetési célú ingatlan | Befektetési célú ingatlan |
| Valós érték | 99 500 000 | 0 |
| Terület (m²) | 28 488 | 0 |
| Hozam érzékenység | | |
| 0.25% | -2 000 000 | n/a |
| -0.25% | 2 000 000 | n/a |
| Bérleti díj érzékenység | | |
| 5% | 3 000 000 | n/a |
| -5% | -3 100 000 | n/a |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendőek

Adatok EUR-ban

| 2023.12.31 | Bérbeadásra szánt befejezett ingatlanok | Egyéb beruházások |
|----------------------------|---|---------------------------|
| Értékbecslési módszer | Diszkontált cashflow módszer | n/a |
| Mérlegbesorolás | Befektetési célú ingatlan | Befektetési célú ingatlan |
| Valós érték | 107 800 000 | 0 |
| Terület (m ²) | 28 488 | 0 |
| Hozam érzékenység | | |
| 0.25% | -2 200 000 | n/a |
| -0.25% | 2 300 000 | n/a |
| Bérleti díj érzékenység | | |
| 5% | 3 100 000 | n/a |
| -5% | -3 100 000 | n/a |

Értékelési feltételezések:

| Adatok | Sávok | Sávok |
|--|--------------|---------------|
| | 2024.12.31 | 2023.12.31 |
| Iroda ERV | 17,10-22,42 | 17,04 - 21,58 |
| Iroda bérleti díj (€/m ²) | 17,10-22,42 | 17,04 - 21,58 |
| Üzlet bérleti díj (€/m ²) | 18,00-55,97 | 6,45 – 50,84 |
| Vendéglátás díj (€/m ²) | 5,50-33,11 | 5,0 |
| Raktár bérleti díj (€/m ²) | 7,98-9,62 | 7,95 – 9,26 |
| Parkoló (€/db) | 50,00-142,20 | 110 - 136,84 |

2024-ben és 2023-ban a fenti táblába már csak a BPI Első Ütem Zrt tulajdonában levő irodaház adatai kerültek be.

Befektetési célú ingatlannal kapcsolatban keletkezett eredmény

| Adatok EUR-ban | 2024. dec.31-én végződő üzleti év | 2023. dec.31-én végződő üzleti év |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Bevétel bérbeadásból | 6 307 183 | 6 161 779 |
| Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége | -2 595 659 | -4 051 726 |
| Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége (+)/ vesztesége (-) | -7 846 363 | 51 434 |
| Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye | 0 | 0 |
| Befektetési célú ingatlannal kapcsolatban keletkezett eredmény | -4 134 839 | 2 161 487 |

Az IFRS 13 standard alapján a valós érték hierarchia harmadik szintjén vannak az ingatlanok bemutatott valós értékei.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

15. Pénzügyi instrumentumok

Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok

| Adatok EUR-ban | 2024. december 31. | 2023. december 31. |
|--|--------------------|--------------------|
| Pénzügyi eszközök | | |
| Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen | 0 | 0 |
| | | |
| Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen | 8 998 081 | 25 144 912 |
| Vevő és egyéb követelések | 1 416 828 | 4 618 986 |
| Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben | 899 505 | 13 775 599 |
| Egyéb pénzügyi eszközök | 1 911 695 | 4 250 843 |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékesek | 4 770 053 | 2 499 484 |
| | | |
| Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen | 55 091 821 | 57 457 564 |
| Hosszú lejáratú banki hitelek | 54 722 000 | 57 176 000 |
| Bérlői letétek | 369 821 | 281 564 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek | 3 528 664 | 5 824 299 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 478 490 | 820 174 |
| Rövid lejáratú banki hitelek | 2 454 000 | 2 406 000 |
| Szállítói és egyéb kötelezettségek | 596 174 | 2 598 125 |

| <i>Valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok</i> | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Adatok EUR-ban | 2024. december 31. | 2023. december 31. |
| Mérlegben levő pénzügyi követelések | | |
| Hosszú lejáratú származékos pénzügyi követelések | 2 490 491 | 3 434 482 |
| Rövid lejáratú származékos pénzügyi követelések | 1 196 109 | 1 891 424 |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékesek | 16 300 000 | 0 |
| Összesen | 19 986 600 | 5 325 906 |
| | | |
| Mérlegben levő pénzügyi kötelezettségek | | |
| Hosszú lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek | 0 | 0 |
| Rövid lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek | 0 | 0 |
| Összesen | 0 | 0 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Az Egyéb pénzügyi eszközök és az egyéb befektetett pénzügyi eszközök között a nem likvid óvadékok, vevői befizetések és nem likvid hitelekhez kapcsolódó számlák vannak bemutatva.

| Adatok EUR-ban | 2024. december 31. | 2023. december 31. |
|---|--------------------|--------------------|
| Egyéb pénzügyi eszközök | | |
| Nem likvid óvadék | 9 144 | 9 806 |
| Vevői befizetések | 375 872 | 284 749 |
| Hitelekhez kapcsolódó korlátozottan felhasználható bankszámlák egyenlegei | 1 526 679 | 3 956 288 |
| Összesen | 1 911 695 | 4 250 843 |

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. A piaci, változó kamatozású bankhitel mellé a csoport fedezeti ügyletet kötött, ami miatt a csoport fix kamatot fizet, és a fedezeti ügylet értékének változása követi le a piaci változásokat.

16. Követelések kapcsolt féllel szemben

Az alábbi táblázat tartalmazza a kapcsolt felekkel szemben fennálló követeléseket:

| Adatok EUR-ban | 2024. december 31. | 2023. december 31. |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Kapcsolt vevőkövetelések | 897 112 | 939 878 |
| Egyéb kapcsolt követelések | 2 393 | 12 835 721 |
| Összesen | 899 505 | 13 775 599 |
| Ebből: | | |
| Rövid lejáratú | 899 505 | 13 775 599 |
| Hosszú lejáratú | 0 | 0 |
| Összesen | 899 505 | 13 775 599 |
| Ebből EUR-ban | 899 505 | 13 769 288 |
| Ebből HUF-ban | 0 | 6 311 |

Az egyenlegek partneres bontásban 2024 december 31-én

| Partner | Egyenleg | Lejárat | Kamatláb | Devizanem |
|---|----------------|----------------|----------|-----------|
| Finext Global 2. Pedco Ingatlanforgalmazó Részalap | 897 112 | egy éven belül | 0% | EUR/HUF |
| Futureal Prime Properties Three Ingatlanfejlesztő Részalap | 2 393 | egy éven belül | 0% | EUR |
| Összesen | 899 505 | | | |

2024 december 31-én a kapcsolt követelések közt 897 112 EUR összeg az Evern Invest Kft telek eladásából származó követelése a mérlegforduló napon. Ezt a követelést a vevő 2025 február végéig még nem fizette ki.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Az egyenlegek partneres bontásban 2023 december 31-én

| Partner | Egyenleg | Lejárát | Kamatláb | Devizanem |
|---|-------------------|----------------|----------|-----------|
| FR Investments B.V. | 12 791 905 | egy éven belül | 0% | EUR |
| HelloParks One Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap | 981 494 | egy éven belül | 0% | EUR/HUF |
| Futureal Prime Properties Three Ingatlanfejlesztő Részalap | 2 190 | egy éven belül | 0% | EUR |
| HelloParks Four Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap | 10 | egy éven belül | 0% | EUR |
| Összesen | 13 775 599 | | | |

2023 december 31-én az egyéb kapcsolt követelések közül 12 791 905 EUR összeg az Anyavállalatnak a Futureal Development 7 Sp.z.o.o. leányvállalat eladásából származó követelése a mérlegforduló napon. Ezt a követelést a vevő 2024 január 11-én kifizette.

17. Vevők és egyéb követelések

| Adatok EUR-ban | 2024. december 31. | 2023. december 31. |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Elhatárolt kedvezmények | 1 337 902 | 1 650 310 |
| Vevőkövetelések | 1 416 828 | 1 883 617 |
| Bevételek aktív időbeli elhatárolása | 305 315 | 902 308 |
| Költségek aktív időbeli elhatárolása | 27 247 | 160 612 |
| Egyéb követelések | 4 797 | 22 139 |
| Összesen | 3 092 089 | 4 618 986 |

Az elhatárolt kedvezményekről további információk a 14. megjegyzésben olvashatók.

A Csoport 2024-ben és 2023-ban 1 499 illetve 1 605 euró értékvesztést képzett a követeléseire. A csoport a bérlői követeléseit bérleti díj óvadéki letétekkel is biztosítja annak érdekében, hogy a külsős követeléseit biztosan megtérüljenek. A bérlők esetén bérleti díj csúszások előfordulhatnak, de a késések nem jelentik azt, hogy a megtérülés kockázatos lenne.

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

| Adatok EUR-ban | 2024. december 31. | 2023. december 31. |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| EUR | 2 328 572 | 4 616 531 |
| HUF | 763 517 | 2 445 |
| Összesen | 3 092 089 | 4 618 986 |

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

18. Egyéb adókövetelések

Az egyéb adókövetelések között a legjelentősebbként az ÁFA követelések kerülnek bemutatásra, mely a vevőktől kapott előlegek ÁFA-ját is tartalmazza (2023.12.31-én ez 1 485 000 EUR volt).

| Adatok EUR-ban | 2024. december 31. | 2023. december 31. |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| ÁFA követelés | 40 479 | 1 490 194 |
| Egyéb adó követelések | 1 575 | 1 512 |
| Összesen | 42 054 | 1 491 706 |

A 2023-as nagyobb egyenleg oka az volt, hogy az EVERN Invest Kft vevői előleget kapott a telkeinek eladására csoportba nem tartozó kapcsolt vállalatától, és az előleg ÁFA tartalma került itt kimutatásra 2023 végén 1 485 000 euró értékben.

19. Egyéb rövid lejáratú eszközök

2024-ben és 2023-ban az egyéb rövid lejáratú eszközök között 20 659 EUR és 20 876 EUR értékben beruházásokra és szolgáltatásokra adott előlegek kerültek kimutatásra.

20. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

| Adatok EUR-ban | 2024.december 31. | 2023.december 31. |
|--|-------------------|-------------------|
| Pénzeszköz | 21 070 053 | 2 499 484 |
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek (folyószámlahitelek nélkül) | 21 070 053 | 2 499 484 |

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

| Adatok EUR-ban | 2024.december 31. | 2023.december 31. |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| A+ | 0 | 11 599 |
| A- | 246 275 | 227 241 |
| BBB | 4 523 778 | 2 260 644 |
| Money Market Fund befekt. jegy | 16 300 000 | 0 |
| Összesen | 21 070 053 | 2 499 484 |

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

| Adatok EUR-ban | 2024.december 31. | 2023.december 31. |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| EUR | 20 262 552 | 2 206 773 |
| HUF | 806 007 | 291 243 |
| PLN | 1 494 | 1 468 |
| Összesen | 21 070 053 | 2 499 484 |

A csoport a pénzeszközök vonatkozásában értékvesztés elszámolását nem tartja indokoltnak, mivel csak magas hitelminősítű, azaz kockázatmentes pénzügyintézetnél tartja pénzeszközeit.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

21. Készletek

| Adatok EUR-ban | 2024.december 31. | 2023.december 31. |
|---|-------------------|-------------------|
| Előző évről nyitó érték | 7 086 003 | 8 683 161 |
| Aktivált költségek | 559 074 | 822 983 |
| Értékesítés | -7 239 097 | -2 301 041 |
| Ingyenes átadás | -534 795 | 0 |
| Készletként nyilvántartott telkek értékvesztése | 0 | -119 100 |
| Készletként nyilvántartott telkek értékvesztéseinek visszaírása | 199 362 | 0 |
| Befejezetlen és félkész termékek | 70 547 | 7 086 003 |

Készletek értékvesztése

| Adatok EUR-ban | 2024.december 31. | 2023.december 31. |
|--|-------------------|-------------------|
| Előző évről nyitó érték | -199 362 | -80 262 |
| Értékvesztés | 0 | -119 100 |
| Értékvesztések és értékvesztések visszaírása | 199 362 | 0 |
| Készletek értékvesztése | 0 | -199 362 |

22. Saját tőke

Jegyzett tőke

| Adatok EUR-ban | Jegyzett tőke |
|--|-------------------|
| 2023.01.01. | 25 200 000 |
| Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása* | 0 |
| 2023.12.31. | 25 200 000 |
| Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása* | 0 |
| 2024.12.31. | 25 200 000 |

Tőketartalék

| Adatok EUR-ban | Tőketartalék |
|---|------------------|
| 2023.01.01. | 7 270 469 |
| Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba | 0 |
| 2023.12.31. | 7 270 469 |
| Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba | 0 |
| 2024.12.31. | 7 270 469 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözlet

| Adatok EUR-ban | Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözlet |
|---------------------------------------|---|
| 2023.01.01. | -4 581 453 |
| Tárgyévi árfolyamkülönbözlet-változás | -350 755 |
| 2023.12.31. | -4 932 208 |
| Tárgyévi árfolyamkülönbözlet-változás | 0 |
| Leányvállalatok értékesítése | -4 713 911 |
| 2024.12.31. | -9 646 119 |

Az egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözlet abból adódik, hogy a Csoporton belül 2020 végéig még az egyik leányvállalat (Futureal New Ages Kft), valamint az anyavállalat beszámolási pénzneme a forint volt, majd 2021-től már csak az azévből vásárolt Evern Invest Kft-nek volt forint a beszámolási pénzneme. Ugyanakkor a lengyel leányvállalatnak a lengyel zlotyi volt a funkcionális pénzneme még 2023-ban. A funkcionális pénznemre történő átváltásról a 2.4. megjegyzésben olvashat.

Az Anyavállalat 2024 június 17-én eladta a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft, a Corvin Innovation Campus Ingatlanfejlesztő Zrt, a Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft, és a Portfolio Real Estate Hungary Kft leányvállalatainak 100%-os üzletrészt. Az eladás után az értékesített leányvállalatok kapcsán a korábban a devizatátszámítási különbözlet mérlegben levő összegek az értékesítés konszolidált eredményében jelennek meg és így az eredménytartalékba kerülnek át.

Felhalmozott eredmény

| Adatok EUR-ban | Felhalmozott eredmény |
|--------------------|-----------------------|
| 2023.01.01. | 56 934 945 |
| Tárgyévi eredmény | - 1 495 777 |
| Osztalékfizetés | -10 620 000 |
| 2023.12.31. | 44 819 168 |
| Tárgyévi eredmény | 775 676 |
| 2024.12.31. | 45 594 844 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

23. Hitelek

Az alábbi táblázat tartalmazza a harmadik féltől felvett hitelek változását:

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Adatok EUR-ban | |
| Egyenleg 2023. 01.01-én | 61 940 000 |
| <i>Ebből:</i> | |
| <i>Rövid lejáratú</i> | <i>2 358 000</i> |
| <i>Hosszú lejáratú</i> | <i>59 582 000</i> |
| | |
| Hiteltörlesztés | -2 358 000 |
| Egyenleg 2023. 12.31-én | 59 582 000 |
| <i>Ebből:</i> | |
| <i>Rövid lejáratú</i> | <i>2 406 000</i> |
| <i>Hosszú lejáratú</i> | <i>57 176 000</i> |
| | |
| Hiteltörlesztés | -2 406 000 |
| Egyenleg 2024. 12.31-én | 57 176 000 |
| <i>Ebből:</i> | |
| <i>Rövid lejáratú</i> | <i>2 454 000</i> |
| <i>Hosszú lejáratú</i> | <i>54 722 000</i> |

| Adatok EUR-ban | 2024.december 31. | 2023.december 31. |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| EUR | 57 176 000 | 59 582 000 |
| HUF | 0 | 0 |
| Összesen | 57 176 000 | 59 582 000 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A jelentős banki hitelek feltételei:

Adatok EUR-ban 2024.12.31-én

| Projekt | Bank | Pénz-nem | Lejárat | Kamat % | Lehívott | Le nem hívott | Fordulónapon fennálló tartozás | Ingatlan jelzálog | A kovenánst megsértette? |
|--------------------|----------------|----------|------------|-----------------------------|------------|---------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------|
| BP1 Első Ütem Zrt. | Unicredit, K&H | EUR | 2028.06.30 | 3 havi EURIBOR + kamatfelár | 65 947 500 | 0 | 57 176 000 | Igen | Nem |

Adatok EUR-ban 2023.12.31-én

| Projekt | Bank | Pénz-nem | Lejárat | Kamat % | Lehívott | Le nem hívott | Fordulónapon fennálló tartozás | Ingatlan jelzálog | A kovenánst megsértette? |
|--------------------|----------------|----------|------------|-----------------------------|------------|---------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------|
| BP1 Első Ütem Zrt. | Unicredit, K&H | EUR | 2028.06.30 | 3 havi EURIBOR + kamatfelár | 65 947 500 | 0 | 59 582 000 | Igen | Nem |

A harmadik féltől felvett hitelek szerződés szerint 2024-et követően járnak le.

A BP1 Első Ütem Zrt. bankhiteléhez kapcsolódó kamatswapból eredő követelésekből 2 490 491 EUR (2023: 3 434 482 EUR) a hosszú lejáratú származékos követelések között, 1 196 109 EUR (2023: 1 891 424 EUR) pedig a rövid lejáratú követelések között került kimutatásra.

A BP1 Első Ütem Zrt. bankhiteléhez kapcsolódóan kamatswapból eredő kötelezettség nem keletkezett sem 2024 december 31-én, sem 2023 december 31-én.

24. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások

Az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között az éven túl esedékes szállítói garanciális visszatartások és éven túli lejáratú szállítói kötelezettségek kerülnek bemutatásra.

2024 december 31-én és 2023 december 31-én a Csoport nem mutatott ki Egyéb hosszú lejáratú kötelezettséget.

25. Szállítói és egyéb kötelezettségek

| Adatok EUR-ban | 2024.december 31. | 2023.december 31. |
|--|-------------------|-------------------|
| Szállítói kötelezettségek | 43 877 | 172 101 |
| Nem számlázott szállító | 261 125 | 514 385 |
| Költségek passzív időbeli elhatárolása | 281 483 | 300 068 |
| Bevételek passzív időbeli elhatárolása | 1 443 977 | 1 603 895 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 9 689 | 7 676 |
| Összesen | 2 040 151 | 2 598 125 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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

| Adatok EUR-ban | 2024.december 31. | 2023.december 31. |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| EUR | 1 086 407 | 2 527 786 |
| HUF | 953 093 | 54 669 |
| GBP | 651 | 15 670 |
| Összesen | 2 040 151 | 2 598 125 |

26. Származékos pénzügyi követelések és kötelezettségek

A 2024.12.31-én és 2023.12.31-én már csak a BP1 Első Ütem Kft-nek van nyitott swap ügylete. Az ügylethez kapcsolódó követelése 3 686 600 EUR (2023 december 31-én 5 325 906 EUR), melyből 1 196 109 EUR rövid lejáratú (2023 december 31-én 1 891 424 EUR), és 2 490 491 EUR pedig hosszú lejáratú (2023 december 31-én 3 434 482 EUR). Az év közben lezárt ügyletek eredménye pedig 2 485 997 EUR (2023 december 31-én 1 715 345 EUR).

A származékos pénzügyi követelések és kötelezettségek a valós érték hierarchiában a második szinten helyezkednek el, mivel a valós érték alapja a partner bank által küldött értékelés. A Csoport fedezeti elszámolás lehetőségével a számviteli politikája alapján nem él.

27. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

| Adatok EUR-ban | 2024.december 31. | 2023.december 31. |
|--|-------------------|-------------------|
| Szállítói kötelezettségek | 244 501 | 30 297 |
| Költségek passzív időbeli elhatárolása | 230 088 | 581 470 |
| Kapcsolt kölcsön kötelezettség | 0 | 207 154 |
| Bevételek passzív időbeli elhatárolása | 3 901 | 1 253 |
| Összesen | 478 490 | 820 174 |
| Ebből: | | |
| - Hosszú lejáratú | 0 | 0 |
| - Rövid lejáratú | 478 490 | 820 174 |

| Adatok EUR-ban | 2024.december 31. | 2023.december 31. |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| HUF | 2 901 | 18 557 |
| EUR | 475 589 | 801 617 |
| Összesen | 478 490 | 820 174 |

A kapcsolt kötelezettségek döntő része az FR Management Partnership CV Mo.-i Fióktelepével szemben (300 410 EUR 2024 december 31-én, és 397 901 EUR 2023 december 31.-én), és a Laming Thomson Villamos Energia Kereskedelmi Kft-vel szemben (157 491 EUR 2024 december 31-én) fennálló kötelezettség.

Az FR Management Partnership CV Mo.-i Fióktelepének, és a Laming Thomson Villamos Energia Kereskedelmi Kft-nek, illetve a Finext Nyrt-nek azonos a végső anyavállalata. Az FR Management Partnership CV Mo.-i Fióktelepe 2020 második negyedévével, illetve a Futureal Shared Services Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe 2023 január 1-től a Csoport vállalatai részére a különböző menedzsment és műszaki szolgáltatásokat nyújt. A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciókat a 30. megjegyzés mutatja be.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

28. Kötelezettségvállalások

2023 december 31-én a Társaság sem további rövid, sem további hosszú lejáratú céltartalékot nem képzett a mérlegében.

2024 december 31-én a Társaság 14 068 Euró rövid lejáratú céltartalékot képzett önkormányzattal szembeni kártalanítás jövőbeli esetére.

29. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek sor a vevői túlfizetések bemutatására szolgál, de sem 2024 végén, sem 2023 végén nem volt ilyen mérlegtétele a csoportnak.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

30. Kapcsolt felek

Adatok EUR-ban

| A Csoport a következő tranzakciókat folytatta kapcsolt felekkel: | | |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>(a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása</i> | | |
| | 2024.12.31 | 2023.12.31 |
| Termékek értékesítése: | | |
| Telek eladás | 9 970 478 | 3 732 188 |
| Szolgáltatások nyújtása: | 0 | |
| Ingatlan bérbeadás | 16 803 | 15 051 |
| Egyéb | 131 668 | 59 023 |
| Összesen | 10 118 949 | 3 806 261 |

| <i>(b) Termékek és szolgáltatások beszerzése</i> | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024.12.31 | 2023.12.31 |
| Szolgáltatások beszerzése: | | |
| Adminisztrációs költség | 6 464 | 46 737 |
| Könyvelési költség | 51 922 | 84 919 |
| Befektetési célú ingatlan üzemeltetési díja | 1 089 556 | 1 452 325 |
| Irodabérleti költség | 5 388 | 5 349 |
| Egyéb | 0 | 1 362 |
| Összesen | 1 153 330 | 1 590 691 |

2024 június 17-én az Anyavállalat eladta a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft, a Corvin Innovation Campus Ingatlanfejlesztő Zrt, a Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft, és a Portfolio Real Estate Hungary Kft leányvállalatait 100%-os üzletrészt harmadik félnek. Az eladáson az Anyavállalat 4 780 064 EUR konszolidált eredményt realizált

2023 december 31-én az Anyavállalat eladta Futureal Development 7 Sp.z.o.o. leányvállalata 100%-os üzletrészt kapcsolt félnek. Az eladáson az Anyavállalat 273 746 EUR eredményt realizált.

A 2023-as fenti tranzakció olyan testvérvállalattal szemben áll fenn, amely és a Csoport felett közös a végső ellenőrzést gyakorló fél.

(c) Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A Csoport 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).

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

31. Nettó adósságállomány egyeztetése

Az alábbiakban a nettó adósságállományban bekövetkezett változások kerülnek bemutatásra.

| Adatok EUR-ban | 2024.12.31 | 2023.12.31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes | 21 070 053 | 2 499 484 |
| Rövid lejáratú hitelek | 2 454 000 | 2 406 000 |
| Rövid lejáratú lízing kötelezettségek | 0 | 0 |
| Hosszú lejáratú hitelek | 54 722 000 | 57 176 000 |
| Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek | 0 | 0 |
| Nettó adósságállomány | -36 105 947 | -57 082 516 |

| Adatok EUR-ban | Pénz és pénzeszköz egyenértékes | Likvid befektetések | Rövid lejáratú hitelek | Hosszú lejáratú hitelek | Lízing kötelezett- ségek |
|---|------------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Nettó adósságállomány 2022.12.31 | 7 446 571 | 0 | 2 358 000 | 59 582 000 | 654 397 |
| Pénzeszköz változás | -4 947 087 | 0 | 48 000 | -2 406 000 | 0 |
| IFRS 16 hatás | 0 | 0 | 0 | 0 | -654 397 |
| Árfolyamdifferencia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nettó adósságállomány 2023.12.31 | 2 499 484 | 0 | 2 406 000 | 57 176 000 | 0 |
| Pénzeszköz változás | 18 570 569 | 0 | 48 000 | -2 454 000 | 0 |
| IFRS 16 hatás | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Árfolyamdifferencia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nettó adósságállomány 2024.12.31 | 21 070 053 | 0 | 2 454 000 | 54 722 000 | 0 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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. 2024 december 31-én és 2023 december 31-én a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A Csoportnak mind a 2024-es és 2023-as évben 500 000 db „A” típusú törzsrészvénye volt, 2018. május 28.-án 17.000.000 db „B” típusú törzsrészvényt 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

| EPS (alap és hígított) | 2024.12.31 | 2023.12.31 |
|--|-------------------|-------------------|
| “A” részvényosztály | | |
| “A” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR) | 43 093 | -83 099 |
| “A” részvények súlyozott átlagos száma (db) | 500 000 | 500 000 |
| Egy “A” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR) | 0,09 | -0,17 |
| “B” részvényosztály | | |
| “B” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR) | 732 583 | -1 412 678 |
| “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 | -0,08 |
| “A” és “B” részvényosztály | | |
| Tárgyévi eredmény | 775 676 | -1 495 777 |
| Részvények átlagos száma | 17 500 000 | 17 500 000 |
| Egy részvényre jutó eredmény | 0,044 | -0,085 |

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2024. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

33. Környezeti hatások

Az Orosz-Ukrán és az izraeli konfliktus Társaságra gyakorolt hatása

2022. február végén kialakult Orosz-Ukrán konfliktus, valamint a 2023 őszén kialakult izraeli háborús feszültség Társaságra gyakorolt hatását a Társaság vezetése mérlegelte, s megállapította az nincs közvetlen hatással a fordulónapon a társaság könyveiben bemutatott eszközökre. A Társaságnak Ukrajnában, Oroszországban és Izraelben nincsen közvetlen kitétsége, 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.

34. Mérlegfordulónap utáni események

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.

2024. december 31. óta a csoport életében nem történt jelentős esemény.