

A Finext Vagyonkezelő Nyrt.

2022. december 31-én végződő év

ÉVES JELENTÉSE

Budapest, 2023. április 17.

P.H.

Ezer Rezső
Igazgatóság Elnöke

Balázsik Zsolt
Igazgatósági tag

VEZETŐSÉGI JELENTÉS

Lényeges események, jelentős változások

A vállalkozás jogi személyiségű nyilvánosan működő részvénytársaságként működik.

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

A Társaság könyvvizsgálata a Társaság 2020.11.26-i határozata alapján 2021.01.01-től EUR-ban történik. A Társaság tőzstőkéje: 9 000 millió forintról ugyanezen határozat alapján 25 200 000 euróra változott.

A társaság tulajdonosa 2022. december 31. napján:

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

A Társaság a 2022-es üzleti évben, szeptember 30-án, értékesítette a FPP-Kertész Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-ben található üzletrészt, mely értékesítésen a csoport 30 422 euró veszteséget számolt el.

A Társaság 2021 áprilisában megvásárolta független harmadik féltől az Evern Invest Hungary Kft. 100%-os részesedését. A tranzakció keretében megvásárolta az eladónál fennálló kölcsönkövetelést is. Az Evern Invest Hungary Kft 2022 során a telkei közül értékesített csoporton kívüli fél részére telkeket, és ezen a tranzakción 2 006 724 euró nyereséget számolt el a csoport.

A Társaság egyik 100% tulajdonában álló leányvállalata, a Corvin Innovation Campus Zrt. a 2022-es üzleti év végén, december 29-én értékesítette egy parkolóhely ingatlanát kapcsolt vállalkozásának, mely tranzakción 913 euró veszteséget számolt el a csoport.

A Társaság 100% tulajdonában álló leányvállalata, a Futureal New Ages Korlátolt Felelősségű Társaság több ingatlant is szerzett az előző évek folyamán, mely ingatlanokat részben tovább értékesítette 2022-ben csoporton kívüli félnek 650 064 euró eladási árért, és ezen a tranzakción 216 262 euró veszteséget számolt el a csoport.

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

Tevékenység, üzleti környezet

Az üresedési ráta az előző évhez képest 2,1%-kal emelkedett, és jelenleg 11,3%-on áll. A bruttó kereslet 2022 negyedik negyedében 101.480 m² -t tett ki, közel azonos az előző negyedévben regisztrált értékkel. A teljes éves kereslet 2022-ben 391.670 m² -t tett ki, ami 7%-os növekedést jelent a 2021- ben regisztrált éves értékhez hasonlítva (BRF jelentés). Az idei évre 217 ezer négyzetméternyi új terület átadása várható, ami valamivel alacsonyabb az előző évi volumennél. A bérlők a modern, energiatudatos épületeket keresik, a cégek az alacsonyabb kategóriájú irodákból a magasabb kategóriájú irodákba költöznek. A fejlesztési költségek növekedése és a bérlők elvárásai miatt a fejlesztőknek egyre nehezebb megfelelő projekteket találni.

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

A Finext Vagyonkezelő Nyrt csoportjának vezetése figyelmet fordít az orosz-ukrán konfliktus híreire is, és folyamatosan elemzi a magyar gazdaságra, valamint a Finext, és az azt magába foglaló Futureal csoportra gyakorolt hatását. A jelenleg általunk ismert információk birtokában elmondhatjuk, hogy úgy gondoljuk, hogy az Oroszország és Ukrajna közötti háborús konfliktus nem gyakorol jelentős hatást a cégcsoport pénzügyi helyzetére és működésére.

Jövőbeni tervek, stratégia

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

A Társaság pénzügyi helyzetének és eredmény helyzetének elemzése

Általános információk a konszolidált éves jelentés pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

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

A Konszolidált beszámoló Mérlegkételeinek elemzése:

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. konszolidált mérlegfőösszege 157 075 332 euró volt, mely 6 723 928 euróval magasabb az egy évvel korábbi értéknél. A mérlegfőösszeg pozitív irányú változásának oka alapvetően a származékos pénzügyi követelések megjelenése a mérleg eszköz oldalán 8 519 460 EUR értékben a 2022-es év mérlegfordulónapján.

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

2021.12.31-én: 165,60%

2022.12.31-én: 148,40%

A befektetett eszközökön belül az immateriális javak értéke 3 456 euróval csökkent, és teljes mértékben eladásra került ez a kategória a 2022-es év végére a mérlegből.

A befektetési célú ingatlanok értéke 3 685 625 euróval csökkent, melynek oka főként bérlőknek adott aktivált kedvezmények mérlegbesorolási változtatása (-2 069 769 euró), valamint befektetési célú ingatlan értékesítése (-864 979 euró), illetve készletre való átsorolása (-790 000 euró) volt.

Az egyéb befektetett pénzügyi eszközök értéke 2 648 991 euróval csökkent az előző évi értékhez képest, és ez a mérlegkategória is megszűnt 2022 év végére.

Forgóeszközökön belül a készletek mérleg értéke 281 581 euróval nőtt.

A készletek közt a 2021 során újonnan vásárolt Evern Invest Kft fejlesztési telkei találhatóak 7 893 161 euró bekerülési értéken, mely a független értékbecslői értékeléshez (16 869 700 euró) képest jelentősen alacsonyabb, valamint a Futureal New Ages Kft egy Budapest VIII. kerületi telke, mely 2023-ban a tervek szerint eladásra fog kerülni (790 000 euró).

A vevő és egyéb követelések mérleg értéke 1 992 421 euróval volt magasabb az előző évi értékhez képest.

A rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben mérleg sor értéke 2 189 849 euróval 2 244 287 euróra nőtt.

Az egyéb adókövetelések értéke 285 789 euróról 137 280 euróra csökkent az előző évi értékhez képest.

Az egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú eszközök értéke pedig 6 066 160 euróra nőtt 2022.12.31-re az egy évvel korábbi 5 588 715 euróról.

A pénz és pénzeszköz egyenértékesek mérleg értéke 7 695 862 euróról 7 446 571 euróra csökkent, mely 249 291 euróval kevesebb az előző évi értéknél.

Forrásokon belül a hosszú lejáratú kötelezettségek értéke 60 533 011 euró volt a tárgyidőszak végén, melynek legfőbb oka a konszolidációba bevont leányvállalatok banki hitelállománya (98,4 %).

A rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt féllel szemben mérleg értéke 623 993 euróról 2 167 871 euróra nőtt.

A rövid lejáratú banki hitelek között szerepel a hosszú lejáratú banki hitelek egy éven belül esedékes része, melynek értéke 2 358 000 euró volt 2022.12.31.-én (2 310 000 euró 2021.12.31.-én).

A szállítók és egyéb kötelezettségek értéke 177 362 euró csökkenést mutat az előző év végi értékhez képest, 2022.12.31-én 4 952 610 euró.

A vevőktől kapott előlegek értéke 2021.12.31-e után 2022.12.31-én is nulla euró.

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. konszolidált saját tőkéje 84 823 961 euró volt 2022.12.31-én, mely 9 004 371 euróval magasabb az egy évvel korábbi értéknél. A növekedés fő oka a 2022-es évi 11 600 941 EUR-s felhalmozott eredmény növekedés.

A Konszolidált beszámoló Eredménytétteleinek elemzése:

A Finext Vagyonkezelő Nyrt.-nél az ingatlanértékesítés árbevétele 2022-ben 4 604 080 euró volt szemben a 2021-es 309 562 euróval. A leányvállalatok bevonásával a bérleti díj árbevétel 6 041 149 euróra nőtt az előző évhez képest (5 899 737 euró), az egyéb bevételek 3 481 137 euróra nőttek (2021-ben ez 1 710 944 euró volt), az üzemeltetési költségek értéke pedig 4 789 489 euróra nőtt, így a nettó értékesítésből és bérbeadásból származó eredmény 6 560 358 euró lett a 2022-es évben (2021-ben ez 4 746 153 euró volt).

A működési eredmény 5 442 572 euró volt 2022 végén, mely 2 610 781 euróval kevesebb, mint az előző évben. Ennek oka, hogy a befektetett eszközök év végi valós értékelésén elszámolt eredmény az előző évhez képest már jelentősen csökkent 2022-re (4 485 584 euróval kevesebb, mint egy évvel korábban).

Pénzügyi eredmény változása: + 6 691 816 euró

Adózás előtti eredmény változása: + 4 081 035 euró

A Társaság adózás utáni eredménye: 11 720 780 euró

A Társaság tárgyidőszakra vonatkozó társasági adófizetési kötelezettsége 33 389 euró, mely 27 642 euróval kevesebb az előző évi társasági adófizetési kötelezettséghez képest.

NYILATKOZAT

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

Ezer Rezső
Igazgatóság elnöke

Balázsik Zsolt
Igazgatósági tag