

Finext Vagyonkezelő Nyrt.

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

2021.12.31-én végződő üzleti évre

Tartalomjegyzék

Konszolidált eredménykimutatás	3
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg).....	4
Konszolidált saját tőke változás kimutatás	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz	8
1. Általános háttér	8
2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója.....	10
3. Pénzügyi kockázatkezelés.....	25
4. Kritikus számviteli becslések és megítélések.....	27
5. Árbevétel	28
6. Üzemeltetési költségek	29
7. Egyéb adminisztratív költségek.....	30
8. Költségnem szerinti bontás.....	30
9. Befektetési célú ingatlan eladásának eredménye	30
10. Egyéb bevételek	31
11. Egyéb ráfordítások	31
12. Pénzügyi eredmény	31
13. Nyereségadók.....	32
14. Befektetési célú ingatlanok	32
15. Pénzügyi instrumentumok.....	34
16. Követelések kapcsolt féllel szemben	35
17. Vevők és egyéb követelések.....	35
18. Vevőktől kapott előlegek	36
19. Egyéb adókövetelések.....	36
20. Egyéb rövid lejáratú eszközök.....	36
21. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek.....	37
22. Készletek.....	37
23. Saját tőke	38
24. Hitelek	40
25. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások	41
26. Szállítói és egyéb kötelezettségek	42
27. Származékos pénzügyi kötelezettségek	42
28. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	43
29. Kötelezettségvállalások.....	43
30. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek.....	44
31. Kapcsolt felek.....	44
32. Nettó adósságállomány egyeztetése	45
33. Egy részvényre jutó konszolidált eredmény.....	45
34. Környezeti hatások.....	46
35. Mérlegfordulónap utáni események	47

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konszolidált eredménykimutatás

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2021. december 31-én végződő üzleti év	2020. december 31- én végződő üzleti év
Ingtanértékesítés árbevétele	5	309 562	48 917 558
Bérleti díj bevétel	5	5 899 737	3 560 892
Egyéb árbevétel	5	1 710 944	677 982
Árbevétel		7 920 243	53 156 432
Ingtanértékesítés közvetlen önköltsége	8,14	222 806	49 577 165
Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége	6,8	2 754 975	3 103 580
Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	6,8	196 309	914 607
Nettó értékesítésből és bérbeadásból származó eredmény		4 746 153	-438 920
Befektetési célú ingatlan eladásának eredménye	9	107 834	6 947 699
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	14	4 114 405	12 060 959
Egyéb adminisztratív költségek	7,8	292 801	265 211
Egyéb bevételek		18 186	194 190
Egyéb ráfordítások	11	640 424	907 809
Működési eredmény		8 053 353	17 590 908
Pénzügyi bevételek	12	1 974 306	5 356 568
Pénzügyi ráfordítások	12	2 354 525	6 361 635
Pénzügyi eredmény	12	-380 219	-1 005 067
Adózás előtti eredmény		7 673 134	16 585 840
			0
Nyereségadó	13	61 031	26 258
			0
Tárgyévi eredmény		7 612 103	16 559 582
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		7 612 103	16 559 582
Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet	2.14 ,23	-46 548	-2 932 222
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény		-46 548	-2 932 222
Tárgyévi átfogó eredmény		7 565 555	13 627 360
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		7 565 555	13 627 360
Alap és hígított EPS A részvénytípusra	33	0,85	1,84
Alap és hígított EPS B részvénytípusra	33	0,42	0,92

A 8-47. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2021.12.31	2020.12.31
<u>Eszközök</u>			
Befektetett eszközök		125 531 849	136 111 293
Immateriális javak		3 456	4 039
Befektetési célú ingatlanok	14, 2.7	122 879 402	132 897 477
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök	15, 21	2 648 991	3 209 777
<u>Forgóeszközök</u>		24 819 555	27 240 111
Készletek	22	8 401 580	0
Vevő és egyéb követelések	15,17	2 790 621	2 539 779
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15,16	54 438	14 888 908
Egyéb adókövetelések	19	285 789	600 339
Nyeréségadó követelés		2 550	1 509
Egyéb pénzügyi eszközök	15	5 182 371	3 552 196
Egyéb rövid lejáratú eszközök	20	406 344	258 735
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	15, 21	7 695 862	5 398 645
Eszközök összesen		150 351 404	163 351 404

	Megjegyzés	2021.12.31	2020.12.31
<u>Saját tőke és kötelezettségek</u>			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke		75 819 590	89 494 035
Jegyzett tőke	23	25 200 000	28 255 887
Tőketartalék (ázsíó)	23	10 210 630	31 178 481
Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet	23	-4 925 044	-4 878 496
Felhalmozott eredmény	23	45 334 004	34 938 163
Saját tőke összesen		75 819 590	89 494 035

	Megjegyzés	2021.12.31	2020.12.31
<u>Kötelezettségek</u>			
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>		66 050 450	47 081 580
Hosszú lejáratú banki hitelek	15, 24	61 940 000	42 460 000
Bérlői letétek		489 097	699 849
Hosszúlejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek	15, 27	115 568	1 320 282
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások	15, 25	2 500 000	1 977 834
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	2.7, 32	624 478	623 615
Céltartalékok	29	381 307	0

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Rövid lejáratú kötelezettségek		8 481 364	26 775 789
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	15, 28	623 993	3 164 155
Rövid lejáratú banki hitelek	15, 24	2 310 000	1 880 036
Szállítói és egyéb kötelezettségek	26	5 129 972	20 572 812
Rövid lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek	15, 27	4 310	305 827
Nyereségadó kötelezettség		46 222	17 607
Egyéb adókötelezettség		134 382	198 576
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	2,7, 32	43 828	43 736
Céltartalékok	29	188 657	593 040
Kötelezettségek összesen		74 531 814	73 857 369
Saját tőke és kötelezettségek összesen		150 351 404	163 351 404

A 8-47. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

A beszámolót az Igazgatóság 2022. március 31-én jóváhagyta és a Közgyűlés elé elfogadásra beterjesztette. A beszámoló elfogadására a Közgyűlés jogosult és az elfogadás előtt kérhet módosításokat. Korábbi tapasztalatok alapján rendkívül kicsi annak a valószínűsége, hogy a Közgyűlés módosítási igényt támaszt, és a múltban erre még nem volt példa.

Budapest, 2022 március 31.

Igazgatóság elnöke

Igazgatósági tag

Konszolidált saját tőke változás kimutatás

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék (ázió)	Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözlet	Egyéb tartalékok	Felhalmozott eredmény	Összesen
Egyenleg 2019. december 31-én		28 255 887	31 178 481	-1 946 274	32 000 000	35 297 163	124 785 257
Tárgyévi eredmény	23	0	0		0	16 559 582	16 559 582
Egyéb tartalékok átvezetése	23	0	0		-32 000 000	32 000 000	0
Osztalékkifizetés	23	0	0		0	-48 918 582	-48 918 582
Egyéb átfogó nyereség(+)/veszteség(-)	23	0	0	-2 932 222	0	0	-2 932 222
Egyenleg 2020. december 31-én		28 255 887	31 178 481	-4 878 496	0	34 938 163	89 494 035
Tárgyévi eredmény	23	0	0		0	7 612 103	7 612 103
Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba	23	0	-17 026 245	0	0	17 026 245	0
Osztalékkifizetés	23	0	0		0	-21 240 000	-21 240 000
Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása*	23	-3 055 887	-3 941 606	0	0	6 997 493	0
Egyéb átfogó nyereség(+)/veszteség(-)	23	0	0	-46 548	0	0	-46 548
Egyenleg 2021. december 31-én		25 200 000	10 210 630	-4 925 044	0	45 334 004	75 819 590

* A Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása során az a hatás látható, mely szerint a Finext Vagyonkezelő Nyrt 2020 november 26-án forintról euróra változtatta meg a könyvelési devizáját és ezzel együtt a jegyzett tőke és tőketartalék összege is a devizaváltás kapcsán megváltozott 2021 január 1-től. A jegyzett tőke új értéke 25 200 000 euró lett, a tőketartalék új értéke 27 236 875 euró lett. Ugyanakkor plusz tőkeemelés vagy tőke kivonás a döntéskor nem történt. Az új és a régi jegyzett tőke és tőketartalék különbözete az Felhalmozott eredmény sorban került elszámolásra.

A 8-47. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konszolidált cash flow kimutatás

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020. dec. 31-én végződő üzleti év
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény	23	7 673 134	16 585 840
<i>Adózás előtti eredménymódosítások:</i>			
Egyéb pénzmozgással nem járó eredmények		-151 219	251 150
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	9	-4 114 405	-12 060 959
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége	14	-107 834	-6 947 699
Devizaátszámítás		0	1 196 011
Pénzügyi eredmény	12	380 219	1 005 067
Készletek növekedése /csökkenése	22	-8 401 580	48 672 971
Vevők és egyéb követelések csökkenése	17	14 583 628	- 2 092 672
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése	26	-17 826 546	6 977 443
Egyéb rövid lejáratú forgóeszközök csökkenése	20	27 574	- 6 948 549
Letétek, korlátozott felhasználású pénzeszközök és bérleti letétek növekedése/csökkenése	15	-902 448	4 818 668
Vevő által fizetett foglalo és csökkenése	18	-210 752	- 12 391 838
Szállítói garanciális visszatartások növekedése		0	- 1 028 898
Céltartalékok növekedése/csökkenése	29	-23 076	234 075
Értékcsökkenés	8	583	
Fizetett nyereségadó		-61 031	4 957
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		-9 133 753	38 275 567
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	14	-6 641 977	- 26 293 806
Befektetési célú ingatlanok értékesítése	14	20 883 246	34 434 358
Egyéb befektetett eszközök értékesítése		0	1 041
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		14 241 269	8 141 593
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow			
Hiteltörlesztés	24	-2 037 536	- 24 544 709
Hitelfelvétel	24	21 947 500	10 220 350
Lízing törlesztés		-44 099	- 54 506
Fizetett kamatok		-1 436 164	- 1 256 217
Fizetett osztalék	23	-21 240 000	- 48 918 582
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		-2 810 299	- 63 553 664
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek nettó (csökkenése)/növekedése			
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek év elején	21	5 398 645	23 565 208
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/(veszteség)		0	-30 059
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesen év végén	21	7 695 862	5 398 645

A 8-47. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Egyéb pénzmozgással nem járó eredmények sor a különböző egyéb devizás árfolyameredményeket, az IFRS 16 szerinti lízinghez kapcsolódó eredményeket, illetve a swap ügylet év végi értékelésének eredményét tartalmazza.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

1. Általános háttér

Anyavállalat neve: Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Adószáma: 14847136-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-10-046425

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

Az Anyavállalat tulajdonosai:

Társaság neve:	Székhelye:	Tulajdoni hányad 2021 december 31- én	Tulajdoni hányad 2020 december 31- én:
Futureal Development Holding Kft.	1082. Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.	73,90%	73,90%
Közkézhányad		26,10%	26,10%
Összesen:		100%	100%

A Finex Nyrt. felett a közvetlen irányítást gyakorló fél Futó Gábor András volt 2019 május 24-ig, majd a Gloreman Vagyonkezelő Zrt 2020 június 18-ig, majd pedig azóta a Futureal Development Holding Kft.

2020.06.18-ával a Gloreman Vagyonkezelő Zrt beolvadt a Futureal Development Holding Kft-be, így ettől a naptól a Finext Vagyonkezelő Nyrt többségi tulajdonosa a Futureal Development Holding Kft lett.

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 gyakorolják a végső ellenőrzést a Csoport felett.

A Társaság törzstőkéje: 500.000 eFt-ról a Társaság 2018.05.28-i határozatában 9.000.000 eFt-ra emelkedett.

A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 1.000 Ft névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészvényből áll, melyhez a 2018-as év során 17.000.000 db egyenként 500 Ft névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú törzsrészvény kibocsátására került sor. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2020-as, sem a 2021-es év során sem történt. A Társaság 2009-ben került bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

A Társaság könyvvezetése a Társaság 2020.11.26-i határozata alapján 2021.01.01-től EUR-ban történik. A Társaság törzstőkéje: 9 000 millió forintról ugyanezen határozat alapján 25 200 000 euróra változott. Az 500.000 db „A” sorozatú dematerializált törzsrészvény névértéke 2,8 EUR-ra változott, míg a 17.000.000 db „B” sorozatú dematerializált törzsrészvény névértéke pedig 1,4 EUR-ra változott.

A Társaság az alábbi tevékenységet folytatja:

6420'08 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.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Társaság képviselőire 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 1082 AC Amsterdam, Groot Blankenberg 45. Együttesen
--	---	---

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

2018. november 8-án a Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2018. szeptember 30-ai hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként nyilvántartásba vette a 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):

- kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
- nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
- a létesítő okirata alapján, az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni;
- projekttársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
- a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,
- legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,
- nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészcéget és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
- 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 fentiekben 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, illetve egyedi éves beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj: 5.750.000 Ft + Áfa.

A Csoport választott könyvvizsgálója a 2021. január 1-től 2021. december 31-ig tartó üzleti évben a Finext Nyrt. részére nem nyújtott nem könyvvizsgálói szolgáltatást.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Csoport könyvvizsgálója:

Szovics Zsolt (1037 Budapest, Kurkuma köz 4.)
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005784
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
Nyilvántartási szám: 002588

A menedzsment tevékenységet a Csoportnál 2020-ban a Futureal Management Kft és az FR Management Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe, 2021-ben az FR Management Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe látta el. A velük történt tranzakciók a kapcsolatos felekre szóló pontban (31. megjegyzés) kerül kifejtésre.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős a 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 a befektetési célú ingatlanok és a derivatívák esetében, ahol a valós érték módszer került alkalmazásra.

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

2.2 Új és módosított szabványok alkalmazása

A 2021-es évre vonatkozóan nem volt olyan standard változás, ami hatással lett volna a beszámoló készítésre.

2021. január 1-jével kezdődő üzleti évben hatályos módosítások és értelmezések, amelyeknek nincs jelentős hatása a Finext Nyrt-re:

Az alábbi új vagy módosított IFRS standardokat bocsátotta ki a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) vagy a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottsága (IFRIC), melyek 2021. január 1-től hatályosak:

- IFRS 9, IAS 39 és IFRS 7 Effektív Kamatláb Benchmark Reform miatti módosítás
- IFRS 4 Biztosítási szerződések miatti módosítás – IFRS 9 halasztása (2021. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 16 „Lízingek” standard módosításai – Covid-19-re tekintettel nyújtott bérleti könnyítések 2021. június 30. után (hatályba lép a 2021. április 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

A fenti új standardok, illetve módosítások nincsenek hatással a Társaság eredményére, pénzügyi helyzetére és közzétételi kötelezettségeire.

Szabványok, módosítások és értelmezések, amelyek még nem hatályosak, és amelyeknek a korai alkalmazását a Társaság nem választotta:

- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

- IFRS 3 Üzleti kombinációk módosítása (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések miatti módosítás (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések miatti módosítás (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- IFRS-ek éves javításai, 2018-2020 (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 17 Biztosítási szerződések (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai (2014. szeptember 11-én került kiadásra, és az IASB által meghatározandó időpontban vagy azután kezdődő üzleti időszakokban lép hatályba, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá). Befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozások közötti eszközértékesítés.
- IAS 8 „Számvetési politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standard módosításai – Számviteli becslések definíciója (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá),
- IAS 12 „Nyereségadó” standard módosítása – Egyszerű tranzakciókból származó halasztott adó eszközök és kötelezettségek (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá).
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai és IFRS Practice Statement 2 – Számviteli politikák közzététele (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)

A fenti új/módosított standardok korai alkalmazásáról a Társaság nem döntött, azoknak jelentős hatása a jelen konszolidált 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 osztalékok, alacsonyabb költségek vagy más gazdasági hasznok formájában, közvetlenül a befektetők vagy más tulajdonosok, tagok vagy résztvevők számára megtérülést biztosítson.

Amennyiben a tranzakció nem minősül üzleti kombinációnak, úgy az egyéb releváns standardok alapján kerül elszámolásra.

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

A Társaság 2018.09.26-án szerezte meg az alábbi leányvállalat törzstőkéjének 100%-át (száz százalékát) megtestesítő üzletrészt („Üzletrész”):

- Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.

A Társaság 2018. november 8.-án vásárolta meg a BP1 Első Ütem Kft. (korábbi nevén Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.), és a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os üzletrészeit, illetve előszerződést kötött a Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft. és a Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft. 100%-os üzletrészeinek megvásárlására.

A BP1 Első Ütem Kft., a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os üzletrészei 2018. november 23.-án kerültek a Társaság tulajdonába, a Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft. és a Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft. pedig 2018. december 7.-ével kerültek a Társaság tulajdonába.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Futureal Prime Properties Construction Kft-nek 2019.01.16-tól Corvin 7 Irodaház Projekt, 2021.05.25-től pedig FPP Kertész Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. a neve. A Társaságot az anyavállalat 2021 során értékesítette nem kapcsolt külső félnek, de az év során ezt a leányvállalatot vissza is vásárolta kapcsolt féltől. Mivel az eladás és a visszavásárlás között a cégben semmilyen jelentős esemény nem történt, ezért a konszolidáció során úgy kezeltük, mintha a leányvállalat az anyavállalat tulajdonában állt volna a teljes üzleti évben.

2020. június 10.-ével az Finext Vagyonkezelő Nyrt az alábbi leányvállalatokat alapította, így 2020 végével azokban is 100%-os tulajdonosnak minősül:

- BP1 Második Ütem Ingatlanfejlesztő Zrt.
- BP1 Harmadik Ütem Ingatlanfejlesztő Zrt.
- Corvin Innovation Campus Ingatlanfejlesztő Zrt.

A BP1 Első Ütem Kft. 2020.11.06-án cégformaváltással átalakult Zrt-vé.

Az anyavállalt 2021. áprilisában megvásárolta az Evern Invest Kft. 100%-os üzletrészét.

2021 során az anyavállalt a BP1 második ütem Zrt-t, valamint a BP1 harmadik ütem Zrt-t kapcsolt feleknek értékesítette. Az eladáson az anyavállalat nem realizált jelentős eredményt.

A Csoport a fentebb bemutatott dátumokkal szerezte meg a leányvállalatok feletti ellenőrzést is, így ezektől a napoktól kezdődően kerülnek bevonásra a konszolidált pénzügyi kimutatásokba. Az ezzel kapcsolatos számviteli politikákat lásd a 4.1-es megjegyzésben.

A Társaságnak 2020. december 31-én és 2021. 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 (%)
					2020 december 31. és 2021 december 31.
FPP Kertész-Projekt Kft. (korábbi Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejl. Kft.)	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.05.03 Alapítás	---	2020: 100% 2021: 100%
BP1 Második Ütem Ingatlanfejlesztő Zrt.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2020.06.10 Alapítás 2021.03.31. Eladás	2021.03.31.	2020: 100% 2021: 0%
BP1 Harmadik Ütem Ingatlanfejlesztő Zrt.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2020.06.10 Alapítás 2021.03.31. Eladás	2021.03.31.	2020: 100% 2021: 0%
Corvin Innovation Campus Ingatlanfejlesztő Zrt.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2020.06.10 Alapítás	---	2020: 100% 2021: 100%
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.09.26 Akvizíció	---	2020: 100% 2021: 100%
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.11.23 Akvizíció	---	2020: 100% 2021: 100%
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.12.07 Akvizíció	---	2020: 100% 2021: 100%

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Portfolio Real Estate Hungary Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.12.07 Akvizíció	---	2020: 100% 2021: 100%
BP1 Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.11.23 Akvizíció	2020.11.05 Átalakulás Zrt-vé	2020: 100% 2021: 100%
BP1 Első Ütem Ingatlanfejlesztő Zrt.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2020.11.06 Átalakulás Kft-ből	---	2020: 100% 2021: 100%
Futureal Prime Construction Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2019.09.26 Akvizíció	---	2020: 100% 2021: 100%
Futureal Development 7 Sp.z.o.o.	Lengyelország	Projekt cég*	2019.09.10 Akvizíció	---	2020: 100% 2021: 100%
Evern Invest Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2021.04.16 Akvizíció	---	2020: 0% 2021: 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.

Az Anyavállalat 2021.03.31-én független félnek eladta, majd 2021.12.07-én visszavásárolta az FPP Kertész-Projekt Kft-t (korábbi Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejl. Kft.), mely így egy éven belül kikerült, majd jelentős változás nélküli formában és ugyanazon a vételáron vissza is került a csoportba. Mivel a leányvállalat egy üres projektcéggént működött egész év során, ezért konszolidációban a csoport ezt a leányvállalatát is úgy kezelte, mintha egész évben a csoporthoz tartozott volna a fentiek miatt.

Evern Invest nettó eszközértéke az akvizíció napján:

Adatok EUR-ban	2021.04.21
FORGÓESZKÖZÖK	9 874 150
KÉSZLETEK	9 871 910
Áruk	9 871 910
KÖVETELÉSEK	1 218
Egyéb követelések	1 218
PÉNZESZKÖZÖK	1 022
Bankbetétek	1 022
AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 035
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 035
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	9 876 185
KÖTELEZETTSÉGEK	9 281 724
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	9 281 116
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	9 281 116
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	607
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	566
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	41
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	594 461

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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 ingatlanokként tartsák, vagy azok a befektetési célú ingatlanok, amelyeknek piaca kevésbé aktív továbbra is valós értéken kerülnek bemutatásra. Az építés alatt álló befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli a Csoport, ha a valós érték megbízhatóan értékelhető. Ha a Társaság megállapítja, hogy egy építés alatt álló befektetési célú ingatlan valós értéke nem értékelhető megbízhatóan, de az ingatlan elkészültekori valós értékét megbízhatóan értékelhetőnek véli, köteles az építés alatt álló befektetési célú ingatlant bekerülési értéken értékelni mindaddig, amíg vagy a valós érték megbízhatóan értékelhetővé válik, vagy az építés be nem fejeződik (a kettő közül a korábbi időpontig). 2021-ben és 2020-ban 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 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.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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 árbevételként 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 árbevételelszámolást. Ezek a következők az IFRS 15 35. bekezdés alapján:

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

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 2021. 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 óta rendelkezik ilyen eszközzel és kötelezettséggel.

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 rövidebbik 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 lízingosztönzőkkel;
- 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 lízingbevevőnek a járulékos (implicit) lízingbevevői kamatlábat kell használnia. A járulékos kamatláb az a kamatláb, amelyet a lízingbevevőnek 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 lízingosztönzőkkel;
- a lízingbevevő kezdeti közvetlen költségei; és
- a lízingbevevő 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.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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 Csoport a használatijog-eszközöket ugyanott mutatja ki, ahol az ugyanolyan jellegű, általa tulajdonolt eszközöket is megjeleníti. 2020.december 31-én és 2021.december 31-én a Csoportnak befektetési ingatlanokkal kapcsolatos használatijog-eszköze van, a lengyel telek haszonbérleti joghoz kapcsolódóan. Összhangban a befektetési ingatlanokra vonatkozó számviteli politikával, a kapcsolódó használatijog-eszköz is valós értéken kerül kimutatásra.

A lengyel telek haszonbérleti joghoz kapcsolódó használatijog-eszköz és lízing kötelezettség meghatározásánál a Társaság az alábbi adatokat és feltételezéseket használta:

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

2020-ban a működési eredményt javító 54 506 EUR a használatijog-eszköz valós értékének a változása, míg a pénzügyi költségek között elszámolt 45 223 EUR a lízing kötelezettséggel kapcsolatban elszámolt kamat. 2021-ben a működési eredményt javító 955 EUR a használatijog-eszköz valós értékének a változása, míg a pénzügyi költségek között elszámolt 43 639 EUR a lízing kötelezettséggel kapcsolatban elszámolt kamat.

A Csoport, mint lízingbe adó

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

A Csoport, mint lízingbe adó – díjak és lízing ösztönzők

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

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

A csoport várható lízingbevételeit 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	1-2 év	2-3 év	3-4 év	4-5 év	5 év felett
Várható lízingbevétel	5 705 017	5 858 542	5 965 116	5 700 830	5 265 782	14 579 067

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 22. megjegyzésben olvashat.

2.9 Pénzügyi eszközök

Besorolás és értékelés

Kezdeti megjelenítéskor a pénzügyi eszközöket hitelinstrumentumként vagy tőkeinstrumentumként kell besorolni, a Csoportnak 2020.12.31-én és 2021.12.31-én csak hitelinstrumentuma van.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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

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

Amortizált bekerülési értéken kell értékelni egy pénzügyi eszközt, ha:

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

Az IFRS 9 standard szerint a Társaság a pénzügyi eszközeit amortizált bekerülési értéken értékeli, az üzleti modell és a pénzügyi eszköz szerződéses cash flow-k sajátosságainak 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 Corvin 5 Kft és a BP1 Első Ütem Kft-k bankhiteleihez kapcsolódó kamatswapok miatt a Csoport rendelkezik valós értéken értékelésű instrumentummal, melyről a részletek a 14-es 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.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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. 2021-ben a Csoport egyetlen vevőkövetelésre képzett értékvesztést 2 395 euró értékben.

2.12 Készletek

A készletek közé a Csoport az értékesítési céllal épített irodaházakat sorolja. A Társaság leányvállalata, a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. az ingatlanfejlesztési jövőbeli eladásáról 2018-ban előszerződést kötött. A Projekt két ütemből állt, amelyekből az elsőt 2019 szeptemberben, a másodikat 2020 februárban értékesítette a társaság. A Társaság 2021-ben az Evern Invest Kft. üzletrész megvásárlásával a Társaság 29 db helyrajzi számból álló fejlesztési területet szerzett, amelyet készleteken mutat ki.

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.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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 törzsrészcégyvényeket, amikért kibocsátáskor pénzeszközt kapott a vállalat.

Tőketartalék

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

Egyéb tartalékok

Az egyéb tartalékok soron egy osztalék szerepelt 2019-ben, melyet a Csoport – a tartalom elsődlegessége a formával szemben alapelv szerint – a jelen pénzügyi kimutatásban tőkejuttatásként számolt el. 2020-ban és 2021-ben ennek a sornak a záró egyenlege nulla volt, miután az év során a társaság osztalékfizetésre felhasználta a 2019-ről áthozott egyenleget.

Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözöt.

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

2.16 Szállítói kötelezettségek

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

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

2.17 Hitelfelvételi költségek

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

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

2.19 Osztalékfizetés

A Csoport részvényesének fizetendő osztalékot a Csoport a pénzügyi beszámolójában kötelezettségként 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 irodapiacon.

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-ben valamint 2020-ban és 2021-ben az irodaház piaci újrapozícionálása, felújítása és műszaki korszerűsítése zajlik minimális bérbeadottság mellett.

Nincsen egyedileg jelentős vevőkövetelés. A Csoportnak nincs olyan vevője, akitől a bevételének 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

2021. dec. 31-én végződő üzleti év

Adatok EUR-ban	Teljes szegmens árbevétel	Szegmensek közötti átadások	Árbevétel
Magyarország	7 785 002	75 504	7 860 506
Lengyelország	59 737	0	59 737
Összesen	7 844 739	75 504	7 920 243

Adózás előtti eredmény

2021. dec. 31-én végződő üzleti év

Adatok EUR-ban	2021
Magyarország	8 216 458
Lengyelország	-543 324
Összesen	7 673 134

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Eszközök 2021.12.31- én

Adatok EUR-ban	Magyarország	Lengyelország	Összesen
<u>Eszközök</u>			
Befektetett eszközök			
Immateriális javak	3 456	0	3 456
Befektetési célú ingatlanok	109 911 096	12 968 306	122 879 402
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök	2 640 142	8 849	2 648 991
Befektetett eszközök	112 554 694	12 977 155	125 531

Adatok EUR-ban	Magyarország	Lengyelország	Összesen
<u>Forgóeszközök</u>			
Készletek	8 401 580	0	8 401 580
Vevő és egyéb követelések	2 772 512	18 109	2 790 621
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással	54 438	0	54 438
Egyéb adókövetelések	107 589	178 201	285 789
Nyereségadó követelés	2 550	0	2 550
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	7 634 574	61 288	7 695 862
Egyéb rövid lejáratú eszközök	406 344	0	406 344
Egyéb pénzügyi eszközök (egyéb adókövetelések)	5 182 371	0	5 182 371
Forgóeszközök	24 561 957	257 597	24 819 554
Eszközök összesen	137 116 651	13 234 752	150 351

Források 2021.12.31- én

Adatok EUR-ban	Magyarország	Lengyelország	Összesen
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>			0
Hosszú lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
Hosszú lejáratú banki hitelek	61 940 000	0	61 940 000
Bérlői letétek	480 248	8 849	489 097
Hosszú lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek	115 568	0	115 568
Céltartalékok	381 307	0	381 307
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 500 000	0	2 500 000
Lízing kötelezettségek	0	624 478	624 478
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	65 417 123	633 327	66 050 450

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

<i>Adatok EUR-ban</i>	Magyarország	Lengyelország	Összesen
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>			
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	623 859	134	623 993
Rövid lejáratú banki hitelek	2 310 000	0	2 310 000
Szállítói és egyéb kötelezettségek	5 081 415	48 557	5 129 972
Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
Céltartalékok	188 657	0	188 657
Nyereségadó kötelezettség	46 222	0	46 222
Egyéb adókötelezettség	134 382	0	134 382
Lízing kötelezettségek	0	43 828	43 828
Rövid lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek	4 310	0	4 310
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	8 388 846	92 519	8 481 364
Kötelezettségek összesen	73 805 969	725 845	74 531 814

Árbevétel

2020. dec. 31-én végződő üzleti év

<i>Adatok EUR-ban</i>	Teljes szegmens árbevétel	Szegmensek közötti átadások	Árbevétel
Magyarország	53 015 315	78 286	53 093 601
Lengyelország	62 831	0	62 831
Összesen	53 078 146	78 286	53 156 432

Adózás előtti eredmény

2020. dec. 31-én végződő üzleti év

<i>Adatok EUR-ban</i>	2020
Magyarország	18 077 783
Lengyelország	-1 491 943
Összesen	16 585 840

Eszközök 2020.12.31-én

<i>Adatok EUR-ban</i>	Magyarország	Lengyelország	Összesen
<u>Eszközök</u>			
Befektetett eszközök			
Immateriális javak	4 039	0	4 039
Befektetési célú ingatlanok	119 930 126	12 967 351	132 897 477
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök	3 209 777	0	3 209 777
Befektetett eszközök	123 143 942	12 967 351	136 111 293

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendőek

<u>Forgóeszközök</u>	Magyarország	Lengyelország	Összesen
Készletek	0	0	0
Vevő és egyéb követelések	2 539 192	587	2 539 779
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben	14 889 297	- 389	14 888 908
Egyéb adókövetelések	600 339	0	600 339
Nyereségadó követelés	1 509	0	1 509
Egyéb pénzügyi eszközök	3 552 196	0	3 552 196
Egyéb rövid lejáratú eszközök	251 084	7 651	258 735
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	5 343 082	55 563	5 398 645
<u>Forgóeszközök</u>	27 176 699	63 412	27 240 111
Eszközök összesen	150 320 641	13 030 763	163 351 404

Kötelezettségek 2020.12.31- én

<i>Adatok EUR-ban</i>	Magyarország	Lengyelország	Összesen
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>			
Hosszú lejáratú kötelezettségek kapcsolt	- 13 889 913	13 889 913	0
Hosszú lejáratú banki hitelek	42 460 000	0	42 460 000
Bérlői letétek	691 029	8 820	699 849
Hosszú lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek	1 320 282	0	1 320 282
Céltartalékok	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 977 834	0	1 977 834
Lízing kötelezettségek	0	623 615	623 615
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u>	32 559 232	14 522 348	47 081 580

<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>	Magyarország	Lengyelország	Összesen
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt	3 165 693	-1 538	3 164 155
Rövid lejáratú banki hitelek	1 880 036	0	1 880 036
Szállítói és egyéb kötelezettségek	20 241 399	331 413	20 572 812
Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
Rövid lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek	305 827	0	305 827
Nyereségadó kötelezettség	17 607	0	17 607
Egyéb adókötelezettség	283 679	-85 103	198 576
Lízing kötelezettségek	0	43 736	43 736
Céltartalékok	593 040	0	593 040
<u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u>	26 487 281	288 508	26 775 789
Kötelezettségek összesen	59 046 513	14 810 856	73 857 369

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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 kötelezettségekből a Csoport funkcionális pénznemétől eltérő pénznemben vannak nyilvántartva.

Ha a forint 2021. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 452 351 EUR-ral lett volna magasabb (2020 december 31-én 235 655 EUR-ral lett volna magasabb), míg ha erősödött volna a forint, a tárgyévi adózott eredmény 499 967 EUR-ral lett volna alacsonyabb (2020 december 31-én 159 487 EUR-ral lett volna alacsonyabb).

Ha a lengyel zlotyi 2021. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 64 248 EUR-val lett volna alacsonyabb (2020 december 31-én: 21 634 EUR-val lett volna magasabb), míg ha erősödött volna a zlotyi, a tárgyévi adózott eredmény 71 011 EUR-ral lett volna magasabb (2020 december 31-én: 23 911 EUR-ral lett volna alacsonyabb).

2020-ban a Csoport a funkcionális pénznemében, illetve forintban, míg 2021-ben csak funkcionális pénznemében nyilvántartott hitelekkel rendelkezett.

Ha 2021. december 31-én a nyilvántartott hitelek kamatlábai 10 bázisponttal magasabbak lettek volna minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 2021-ben 55 979 EUR-val, 2020-ban 84 862 EUR-val lett volna alacsonyabb, ami főként a változó kamatozású hitelek magasabb kamatköltségéből adódik.

(b) Hitelezési kockázat

Hitelezési kockázat pénzeszközökből és pénzeszköz-egyenértékesekből, bankoknál és pénzügyintézeteknél elhelyezett betétekből. A hitelezési kockázattal kapcsolatos további közzétételeket lásd a 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 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban

2021. 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	577 500	1 732 500	6 685 000	20 238 750	35 016 250
Szállítók és egyéb kötelezettségek	4 629 972	500 000	0	0	0
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	623 993	0	0	0	0
Származékos pénzügyi kötelezettségek	1 078	3 233	12 473	37 762	65 334
Lízingkötelezettség	43 828	0	43 828	131 484	449 166

2020. 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	725 036	1 550 000	1 540 000	4 620 000	36 300 000
Szállítók és egyéb kötelezettségek	19 622 091	64 964	332 028	0	0
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	3 164 155	0	0	0	0
Származékos pénzügyi kötelezettségek	75 343	230 484	296 511	703 330	320 441
Lízingkötelezettség	43 735	0	43 735	131 206	448 674

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 díszkontált cash flow-kat jelentik. A Csoport által felvett hitelekről a 24. 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 28. 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.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
Jegyzett tőke	25 200 000	28 255 887
Saját tőke összesen	75 819 590	89 494 035
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	300, 87%	316, 73%

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 becsült értéktől. A befektetési célú ingatlanok valós értékét a vállalat saját maga is megbecsüli, valamint egy független szakmai értékelőt is alkalmaz erre a feladatra, aki az érintett piacon releváns tapasztalattal rendelkezik.

Az elkészült befektetési célú ingatlanok és más fejlesztési céllal elkészült ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan mérhető, a valós érték a piaci árak alapján kerül meghatározásra. Azon befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós értéket nem lehet megbízhatóan megbecsülni (kevés a tranzakció a piacon, az ingatlan túlságosan egyedi, összehasonlítható piacokról 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.

Ha mind a fennmaradó építési költségek, mind a költségeken lévő haszon 10%-kal nőne/csökkenne, akkor az építés alatt álló befektetési célú ingatlanok valós értéke 2021. végén 203 971 EUR összeggel csökkenne/nőne, míg 2020 végén 9 373 701 EUR összeggel csökkenne/nőne.

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

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

Felvásárlások és befektetési célú ingatlan vásárlások

A 2.3. megjegyzésben írtaknak megfelelően a Csoport összesen három leányvállalat felett szerzett ellenőrzést alapítás útján 2020-ban és további egy felett pedig vásárlás útján 2021-ben.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A felvásárolt valamennyi leányvállalat felett ugyanaz 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 minősülnek.

A felvásárlások kapcsán a Vezetés értékelte, hogy a megszerzett leányvállalatok teljesítik-e az IFRS 3 szerinti üzlet definícióját. Tekintve, hogy a megvásárolt társaságok mind projekt cégek, azok egyetlen ingatlan hasznosításával, vagy fejlesztésével foglalkoznak. A projekt társaságoknak az ingatlanon, illetve a kapcsolódó követeléseken, illetve banki hiteleken kívül jellemzően nincsen más eszköze és kötelezettsége. Nem rendelkeznek alkalmazottakkal, a menedzsment, illetve a kivitelezési szolgáltatásokat a Csoporton kívüli társaságok biztosítják a projekt cégek számára. A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciókról részletesen a 31. 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.

2021 áprilisában a Csoport megvásárolta az Evern Invest Kft. 100%-os üzletrészét.

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 termékcsopontonkénti bontásban:

Adatok EUR-ban	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020. dec. 31-én végződő üzleti év
Ingatlanértékesítés árbevétele	309 562	48 917 558
Bérleti díj bevétele	5 899 737	3 560 892
Egyéb árbevétel	1 710 944	677 982
Összesen	7 920 243	53 156 432

Irodaház 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 árbevételelszámolást. Ezek a következők az IFRS 15 35. bekezdés alapján:

- „vevő a gazdálkodó egység teljesítésével egyidejűleg megkapja és elfogyasztja a gazdálkodó egység általi teljesítésből származó hasznokat

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

- 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 irodaház, vagy egyéb ingatlan értékesítése 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).

Az Ingatlanértékesítés árbevételéhez kapcsolódóan Ingatlanértékesítés közvetlen önköltségeként 2021 során 222 806 EUR-t (2020: 49 577 165 EUR) számolt el a Csoport.

Árbevétel megjelenítése időbeli megoszlás szerint:

Adatok EUR-ban	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020. dec. 31-én végződő üzleti év
Időbeli megoszlás szerint:		
Időpontban realizált	309 562	48 917 558
Időszak alatt realizált	7 610 681	4 238 874

6. Üzemeltetési költségek

Adatok EUR-ban	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020. dec. 31-én végződő üzleti év
Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége	2 754 975	3 103 580
Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	196 309	914 607
Összesen	2 951 284	4 018 187

Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége

Adatok EUR-ban	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020. dec. 31-én végződő üzleti év
Továbbszámlázott költségek	2 042 041	1 464 157
Építmény és telekadó	266 689	196 854
Egyéb közvetlen költségek	446 245	1 442 569
Összesen	2 754 975	3 103 580

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.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek

Adatok EUR-ban	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020. dec. 31-én végződő üzleti év
Marketing költségek	110 828	143 965
Üzemeltetési költségek	85 481	770 641
Összesen	196 309	914 606

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

7. Egyéb adminisztratív költségek

Az Egyéb adminisztratív költségek megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Adatok EUR-ban	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020. dec. 31-én végződő üzleti év
Könyvelési és könyvvizsgálati díjak	161 125	110 963
Személyi jellegű ráfordítások	49 338	45 562
Igénybevett külső szolgáltatások	14 618	55 537
Egyéb adminisztratív költségek	67 720	53 149
Összesen	292 801	265 211

8. Költségnem szerinti bontás

Adatok EUR-ban	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020. dec. 31-én végződő üzleti év
Anyagköltségek	2 395 335	51 273 328
Igénybevett szolgáltatások	754 947	2 291 380
Személyi jellegű ráfordítások	49 338	99 094
Értécsökkenési leírás	583	0
Egyéb költségek	266 688	196 761
Összesen	3 466 891	53 860 563

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

9. Befektetési célú ingatlan eladásának eredménye

2021-ben a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. értékesítette a tulajdonában lévő telket (Corvin 7-8 projekt) a kapcsolt fél Futureal Prime Properties Four Alapnak. Az értékesítésen elért eredmény 107 834 euró volt.

2020-ban a Futureal Béta Kft illetve a Portfolio Real Estate Hungary Kft értékesítette a folyamatban levő ingatlanfejlesztéseit (a BP1 projekt második és harmadik ütemét) a kapcsolt fél Futureal Prime Properties Three és a Futureal Prime Properties Two ingatlanbefektetési alapoknak. Az értékesítésen elért eredmény 6 947 699 euró volt.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendőek

10. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek sor főleg céltartalék felhasználást, kértérítéseket és tárgyi eszközök értékesítési bevételeit tartalmazza.

Adatok EUR-ban	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020. dec. 31-én végződő üzleti év
Tulajdoni részesedést jelentő befektetések értékesítésének árbevétele	15 924	0
Káresemények bevétele	1 881	60 873
Céltartalék feloldása	0	79 832
Tárgyi eszköz eladás eredménye	0	13 184
Egyéb	380	40 301
Összesen	18 186	194 190

11. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások sor főleg az értékvesztést, terven felüli értékcsökkenést és céltartalékképzést tartalmazza.

Adatok EUR-ban	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020. dec. 31-én végződő üzleti év
Szokásos mértékű bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés	326 024	264 261
Adomány	278 929	0
Értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés	2 395	1 152
Céltartalék képzése	0	313 907
Hedge ügylet lezárása	0	86 400
Egyéb ráfordítások	33 076	242 089
Összesen	640 424	907 809

12. Pénzügyi eredmény

Adatok EUR-ban	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020. dec. 31-én végződő üzleti év
Derivatív műveletek bevétele	1 507 637	863 903
Realizált árf. nyereségek	134 102	2 244 366
Nem realizált év végi árf. nyereségek	322 312	2 055 547
Egyéb pénzügyi bevétel	10 255	192 752
Pénzügyi bevételek	1 974 306	5 356 569
Bankköltségek	175 131	397 714
Kamatráfordítások	1 313 207	1 256 216
Derivatív műveletek ráfordítása	335 190	1 280 579
Realizált árf. veszteségek	115 936	2 537 530
Nem realizált árf. veszteségek	291 785	889 596
Egyéb pénzügyi ráfordítás	123 276	0
Pénzügyi ráfordítások	2 354 525	6 361 635
Pénzügyi eredmény	-380 219	-1 005 067

Derivatív műveletek eredményeként a hitelekhez kapcsolódó kamatswap eredménye került bemutatásra, amelyről részletesen a 27. megjegyzésben olvashat.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

13. Nyereségadók

A nyereségadók között a társasági adó, a helyi iparüzési adó és az innovációs járulék adóráfordítás 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.

2021. folyamán 14 369 EUR, 2020-ban pedig 26 258 EUR Társasági adó költsége, valamint 2021-ben 46 662 EUR, 2020-ban pedig 121 504 EUR innovációs járulék költsége merült fel a csoportnak.

14. Befektetési célú ingatlanok

Adatok EUR-ban	
Valós érték 2020. január 1-jén	126 137 220
Befektetési célú ingatlan vásárlása	7 522
Befektetési célú ingatlan eladása	-40 337 690
Aktivált költségek	25 071 964
IFRS 16 hatása	- 42 498
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	12 060 959
Valós érték 2020. december 31-én	132 897 477
Befektetési célú ingatlan vásárlása	2 452 594
Befektetési célú ingatlan eladása	-20 775 412
Aktivált költségek	4 189 383
IFRS 16 hatása	955
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	4 114 405
Valós érték 2021. december 31-én	122 879 402

A felvásárlásokkal és a befektetési célú ingatlan vásárlásával kapcsolatos részletes információkat a 4.1. megjegyzés tartalmazza. Az értékesítésről a 9. megjegyzésben olvashat részletesen.

A valós értékkel kapcsolatos értékelési közzétételek:

Adatok EUR-ban

2021.12.31	Bérbeadásra szánt befejezett ingatlanok	Telkek
Értékbecslési módszer	Maradványérték/ Maradványérték + Összehasonlító ár	Maradványérték
Mérlegbesorolás	Befektetési célú ingatlan	Befektetési célú ingatlan
Valós érték	120 011 096	2 200 000
Terület (m²)	37 926	5 844
Hozam érzékenység		
0.25%	-2 644 409	n/a
-0.25%	2 719 941	n/a
Bérleti díj érzékenység		
5%	3 103 361	n/a
-5%	-3 103 361	n/a

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban

2020.12.31	Bérbeadásra szánt építés alatt álló ingatlanok	Bérbeadásra szánt befejezett ingatlanok	Telkek
Értébecslési módszer	Maradványérték	Maradványérték/ Maradványérték + Összehasonlító ár	Maradványérték/ Maradványérték + Összehasonlító ár
Mérlegbesorolás	Befektetési célú ingatlan	Befektetési célú ingatlan	Befektetési célú ingatlan
Valós érték	100 200 000	12 330 126	19 700 000
Terület (m²)	28 490	9 453	32 219
Hozam érzékenység			
0.25%	- 711 287	- 323 226	- 4 180 785
-0.25%	726 909	331 236	4 560 857
Bérleti díj érzékenység			
5%	2 509 457	481 595	5 016 942
-5%	- 2 509 457	- 481 595	- 5 016 942

Értékelési feltételezések:

Adatok	Sávok	Sávok
	2021.12.31	2020.12.31
Hozam	4,66-5,8%	5,75-8,00%
Iroda ERV	14,0-16,5	14,0-17,0
Iroda bérleti díj (€/m²)	14,0-16,5	14,0-17,0
Üzlet bérleti díj (€/m²)	22,0-25,0	22,0-28,0
Vendéglátás díj (€/m²)	5,0-12,0	6,2-22,0
Raktár bérleti díj (€/m²)	9,0	8,0-8,25
Parkoló (€/db)	64,77-120,0	65,73-125,0

Befektetési célú ingatlannal kapcsolatban keletkezett eredmény

Adatok EUR-ban	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020. dec. 31-én végződő üzleti év
Bevétel bérbeadásból	5 899 737	3 560 893
Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége	-2 754 975	-3 103 580
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	4 114 405	12 060 959
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	107 834	6 947 699
Befektetési célú ingatlannal kapcsolatban keletkezett eredmény	7 367 001	19 465 970

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

15. Pénzügyi instrumentumok

Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
Pénzügyi eszközök		
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen	2 648 991	3 209 777
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök	2 648 991	3 209 777
Egyéb befektetett eszközök	0	0
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	15 723 292	26 379 528
Vevő és egyéb követelések	2 790 621	2 539 779
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben	54 438	14 888 908
Egyéb pénzügyi eszközök	5 182 371	3 552 196
Pénz és pénzeszköz egyenértékesekek	7 695 862	5 398 645
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen	64 440 000	42 437 834
Hosszú lejáratú banki hitelek	61 940 000	42 460 000
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások	2 500 000	1 977 834

Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	8 063 965	25 617 003
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	623 993	3 164 155
Rövid lejáratú banki hitelek	2 310 000	1 880 036
Szállítói és egyéb kötelezettségek	5 129 972	20 572 812

<i>Valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</i>		
Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
Mérlegben levő pénzügyi kötelezettségek		
Származékos pénzügyi kötelezettségek	119 878	1 626 109
Összesen	119 878	1 626 109
Hosszú lejáratú	115 568	1 320 282
Rövid lejáratú	4 310	305 827
Összesen	119 878	1 626 109

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. 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, nem likvid fedezetkezelői számlák és nem likvid hitelekhez kapcsolódó számlák vannak bemutatva.

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
Hosszú és rövidlejáratú pénzügyi eszközök		
Nem likvid óvadék	1 176 991	3 209 777
Nem likvid fedezetkezelői számlák	0	3 552 196
Vevői befizetések	2 552 248	0
Hitelekhez kapcsolódó számlák	4 102 123	0
Összesen	7 831 362	6 761 973

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

16. Követelések kapcsolt féllel szemben

Az alábbi táblázat tartalmazza a kapcsolt felekkel szemben fennálló követeléseket:

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
Kapcsolt vevőkövetelések	0	7 452 666
Egyéb kapcsolt követelések	54 438	7 436 242
Összesen	54 438	14 888 908
Ebből:		
Rövid lejáratú	54 438	14 888 908
Hosszú lejáratú	0	0
Összesen	54 438	14 888 908
Ebből EUR-ban	25 718	14 863 484
Ebből HUF-ban	28 720	25 424

A 2020-as Kapcsolt vevőkövetelések és az Egyéb kapcsolt követelések túlnyomóan (12 850 940 EUR) a BP1 Irodaház máodik és harmadik ütemének vételárához kapcsolódó követelések voltak.

17. Vevők és egyéb követelések

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
Vevőkövetelések	1 662 159	569 072
Szállítói túlfizetések	16 089	459
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	146 207	1 167 932
Költségek aktív időbeli elhatárolása	33 001	802 317
Egyéb vásárolt követelések	929 790	0
Egyéb követelések	3 374	0
Összesen	2 790 621	2 539 779

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Csoport 2020-ban nem képzett követelésre értékvesztést, 2021-ben pedig 134 905 EUR értékvesztést képzett. A csoport a bérlői követeléseit bérleti díj óvadéki letétekkel is biztosítja annak érdekében, hogy a külsős követelésesei biztosan megtérüljenek.

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

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
EUR	2 687 417	2 449 632
HUF	85 095	89 281
PLN	18 109	620
GBP	0	62
USD	0	186
Összesen	2 790 621	2 539 779

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

18. Vevőktől kapott előlegek

A vevőktől kapott előlegek összege a Corvin 5 projekthez kapcsolódott.

Adatok EUR-ban	
Egyenleg 2020. január 01-én	12 391 838
Ebből:	
- Hosszú lejáratú	0
- Rövid lejáratú	12 391 838
Beérkezett előlegek	0
Előleg beszámítása	12 391 838
Egyenleg 2020. december 31-én	0
Ebből:	
- Hosszú lejáratú	0
- Rövid lejáratú	0
Beérkezett előlegek	0
Előleg beszámítása	0
Egyenleg 2021. december 31-én	0

19. Egyéb adókövetelések

Az egyéb adókövetelések között a legjelentősebbként az ÁFA követelések kerülnek bemutatásra (vevőktől kapott előlegek ÁFA-ját is tartalmazza). Az ÁFA követelés összege 2021.12.31-én 281 023 EUR, 2020.12.31-én 600 339 EUR, valamint 2021.12.31-én a csoportnak volt még 4.766 EUR egyéb adókövetelése is.

20. Egyéb rövid lejáratú eszközök

2020-ban az egyéb rövid lejáratú eszközök között 240 433 EUR értékben készletekre és szolgáltatásokra adott előlegek kerültek kimutatásra, valamint összesen 18 292 EUR értékben még elhatárolt költségek (7 925 EUR), egyéb különféle kis összegű követelések (6 471 EUR), és óvadékok (3 896 EUR) kerültek erre a mérleg sorra.

2021-ben a csoport összesen 406 344 EUR Egyéb rövid lejáratú eszközök egyenleget tartott nyilván a mérlegében, melyből 403 064 EUR beruházásokra adott előleg és 2 710 EUR készletekre adott előleg volt.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

21. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
Pénzeszköz	7 695 862	5 398 645
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek (folyószámlahitelek nélkül)	7 695 862	5 398 645

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

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
A	133 157	1 567 707
A-	0	2 846 393
BBB+	7 285 925	922 190
BBB	276 780	55 563
Készpénz	0	6 792
Összesen	7 695 862	5 398 645

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

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
EUR	6 756 523	4 884 206
HUF	892 164	458 022
PLN	47 176	56 417
Összesen	7 695 862	5 398 645

22. Készletek

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
Előző évről nyitó érték	0	48 672 971
Aktivált költségek	32 649	0
Felvásárlás	9 195 437	0
Értékesítés	-222 806	-48 672 971
Értékvesztés	-610 032	0
Árfolyam különbözet	6 332	0
Befejezetlen és félkész termékek	8 401 580	0

2021-ben az Evern Invest Kft. üzletrészenek megvásárlásával a Csoport összesen 29 db helyrajzi számból álló fejlesztési területet vásárolt meg. A Csoport célja ezek értékesítése a jövőbenben. Tárgyévben az Evern Invest Kft. telekterületeket értékesített a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. számára.

A készletek közt 2020 január 1.-én a Csoport a Corvin 5 Projekt Kft-ben fejlesztés alatt álló Corvin 6-os ingatlan projektet mutatta ki.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

23. Saját tőke

Jegyzett tőke

Adatok EUR-ban	Jegyzett tőke
2020.01.01.	28 255 887
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	0
2020.12.31.	28 255 887
Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása*	-3 055 887
2021.12.31.	25 200 000

Tőketartalék

Adatok EUR-ban	Tőketartalék
2020.01.01.	31 178 481
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	0
2020.12.31.	31 178 481
Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása*	-3 941 606
Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba	-17 026 245
2021.12.31.	10 210 630

* A Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása soron az a hatás látható, mely szerint a Finext Vagyonkezelő Nyrt 2020 november 26-án forintról euróra változtatta meg a könyvelési devizáját és ezzel együtt a jegyzett tőke és tőketartalék összege is a devizaváltás kapcsán megváltozott 2021 január 1-től. A jegyzett tőke új értéke 25 200 000 euró lett, a tőketartalék új értéke 27 236 875 euró lett. Ugyanakkor plusz tőkeemelés vagy tőkekivonás a döntéskor nem történt. Az új és a régi jegyzett tőke és tőketartalék különbözete a Felhalmozott eredmény sorban került elszámolásra.

Az Anyavállalat 2021.04.20-án tartott közgyűlésén a tulajdonosok elhatároztak 17.026.245 EUR átvezetést a tőketartalékból az eredménytartalékba az eredménytartalékban levő veszteségek tőketartalékból való fedezésének céljával.

Egyéb tartalék

Adatok EUR-ban	Egyéb tartalék
2020.01.01.	32 000 000
Átvezetés osztalék kifizetésre	-32 000 000
2020.12.31.	0
Átvezetés osztalék kifizetésre	0
2021.12.31.	0

Részletesen lásd még a 2.15-ös és 4.1.-es megjegyzést.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet

Adatok EUR-ban	Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet
2020.01.01.	- 1 946 274
Tárgyévi árfolyamkülönbözet-változás	-2 932 222
2020.12.31.	-4 878 496
Tárgyévi árfolyamkülönbözet-változás	-46 548
2021.12.31.	-4 925 044

Az egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet 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 idén vásárolt Evern Invest Kft-nek volt forint a beszámolási pénzneme. Ugyanakkor a lengyel leányvállalatnak a lengyel zlotyi a funkcionális pénzneme mindkét időszakban. A funkcionális pénznemre történő átváltásról a 2.4. megjegyzésben olvashat.

Felhalmozott eredmény

Adatok EUR-ban	Felhalmozott eredmény
2019.12.31.	35 297 163
Tárgyévi eredmény	16 559 582
Átvezetés Egyéb tartalékról osztalékkifizetés előtt	32 000 000
Osztalékkifizetés	-48 918 582
2020.12.31.	34 938 163
Tárgyévi eredmény	7 612 103
Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása*	6 997 493
Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba	17 026 245
Osztalékkifizetés	-21 240 000
2021.12.31.	45 334 004

Az Anyavállalat 2021.04.20-án tartott közgyűlésén a tulajdonosok elhatároztak 17.026.245 EUR átvezetést a tőketartalékból az eredménytartalékba az eredménytartalékban levő veszteségek tőketartalékból való fedezésének céljával.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

24. Hitelek

Az alábbi táblázat tartalmazza a harmadik féltől felvett hitelek változását:

Adatok EUR-ban	
Egyenleg 2020. 01.01-én	58 674 071
<i>Ebből:</i>	
<i>Rövid lejáratú</i>	<i>20 936 692</i>
<i>Hosszú lejáratú</i>	<i>37 737 379</i>
Felvásárlás	0
Hitelfelvétel	10 220 350
Hiteltörlesztés	24 544 709
Árfolyamdifferencia	-9 676
Egyenleg 2020. 12.31-én	44 340 036
<i>Ebből:</i>	
<i>Rövid lejáratú</i>	<i>1 880 036</i>
<i>Hosszú lejáratú</i>	<i>42 460 000</i>
Felvásárlás	0
Hitelfelvétel	21 947 500
Hiteltörlesztés	-2 037 536
Árfolyamdifferencia	0
Egyenleg 2021. 12.31-én	64 250 000
<i>Ebből:</i>	
<i>Rövid lejáratú</i>	<i>2 310 000</i>
<i>Hosszú lejáratú</i>	<i>61 940 000</i>

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
EUR	64 250 000	44 000 000
HUF	0	340 036
Összesen	64 250 000	44 340 036

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A jelentős banki hitelek feltételei:

Adatok EUR-ban 2021.12.31-én

Projekt	Bank	Pénz nem	Lejárat	Kamat %	Lehívott	Le nem hívott	Ingatlan jelző	A kovenáns megsértette?
BP1 Első Ütem Zrt.	Unicredit, K&H	EUR	2028.06.30	3 havi EURIBOR + kamatfelár	64 250 000 €	1 750 000 €	Igen	Nem

Adatok EUR-ban 2020.12.31-én

Projekt	Bank	Pénz nem	Lejárat	Kamat %	Lehívott	Le nem hívott	Ingatlan jelző	A kovenáns megsértette?
BP1 Első Ütem Zrt.	Unicredit, K&H	EUR	2028.06.30	3 havi EURIBOR + kamatfelár	44 000 000 €	6 000 000 €	Igen	Nem
BP1 Első Ütem Zrt.	Unicredit	HUF	2021.12.31	3 havi BUBOR + kamatfelár	340 036 €	416 348 €	Igen	Nem

A harmadik féltől felvett hitelek szerződés szerint 2021-et követően járnak le, azonban ahogy az korábban bemutatásra került, a Corvin 6 projekt a Vezetőség várakozása szerint befejezésre került a Corvin 5 Projekt Kft.-ben, így 2020-ban a Csoport visszafizette a kapcsolódó hiteleket.

A BP1 Első Ütem Zrt. bankhitteléhez kapcsolódó kamatswapból eredő kötelezettségekből 115 568 EUR (2020: 1 320 282 EUR) a hosszú lejáratú származékos kötelezettségek között, 4 310 EUR (2020: 305 827 EUR) pedig a rövid lejáratú kötelezettségek között került kimutatásra.

25. 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.

2021.12.31-én 2 500 000 EUR éven túli lejáratú részesedés vételárat tartott itt nyilván a csoport (a csoport még folyamatban levő fejlesztései közül a Budapest One Első üteme 2021 végére elkészült, a Futureal New Ages Kft pedig az általa korábban fejlesztett Corvin 7 / Corvin 8 irodaház ütemeket 100%-ban értékesítette 2021 során).

2020.12.31-én pedig 1 977 834 EUR volt az éven túl esedékes szállítói garanciális visszatartások értéke.

A Vezetés a pénz időértékéből adódó hatásokat nem tartja jelentősnek, ezért a kötelezettségek nem kerültek diszkontálásra sem 2021, sem 2020 végén.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

26. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
Szállítói kötelezettségek	2 569 361	10 006 700
Nem számlázott szállító	733 057	7 452 741
Szállítói garanciális visszatartás	0	131 292
Költségek passzív időbeli elhatárolása	201 154	1 930 034
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 118 440	1 019 528
Részesedés vételárából fennálló tartozás	500 000	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7 961	32 517
Összesen	5 129 972	20 572 812

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

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
HUF	568 408	2 787 564
EUR	4 527 262	17 474 319
CHF	0	3 674
PLN	17 161	100 717
GBP	17 140	19 118
USD	0	90 420
Összesen	5 129 972	20 572 812

27. Származékos pénzügyi kötelezettségek

A 2021.12.31-én már csak a BP1 Első Ütem Kft-nek van nyitott swap ügylete. Az ügylethez kapcsolódó kötelezettsége 119 878 EUR, melyből 4 310 EUR rövid lejáratú, és 115 568 EUR pedig hosszú lejáratú. Az év közben lezárt ügyletek eredménye pedig 1 172 447 EUR.

A 2020.12.31-én a nyitott swap ügyletek eredménye a BP1 Első Ütemnél -1 626 109 EUR volt, melyből 305 827 EUR volt rövid lejáratú, és 1 320 282 EUR pedig hosszú lejáratú. Az év közben lezárt ügyletek eredménye pedig a BP1 Első Ütemnél - 1 210 276 EUR és a Corvin 5-nél 793 600 EUR.

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

28. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
Szállítói kötelezettségek	179 566	1 454 710
Költségek passzív időbeli elhatárolása	376 241	1 693 670
Egyéb kapcsolt kötelezettségek	68 186	15 775
Összesen	623 993	3 164 155
Ebből:		
- Hosszú lejáratú	0	0
- Rövid lejáratú	623 993	3 164 155

Adatok EUR-ban	2021.december 31.	2020. december 31.
HUF	97 375	368 222
EUR	526 484	2 795 933
PLN	134	0
Összesen	623 993	3 164 155

A kapcsolt kötelezettségek döntő része a Futureal Management Kft-vel szemben (10 844 EUR 2021. december 31.-én és 380 993 EUR 2020. december 31.-én), a Hello Parks Management Kft-vel szemben (54 907 EUR 2021. december 31.-én és 0 EUR 2020. december 31.-én), és az FR Management Partnership CV Mo.-i Fióktelepével szemben (397 340 EUR 2021.december 31.-én és 2 427 737 EUR 2020. december 31.-én) fenálló kötelezettség. A Futureal Management Kft.-nek, a Hello Parks Management Kft-nek, és az FR Management Partnership CV Mo.-i Fióktelepének, illetve a Finext Nyrt-nek azonos a végső anyavállalata. A Futureal Management Kft. nyújtotta 2020 első negyedévéig, az FR Management Partnership CV Mo.-i Fióktelepe 2020 második negyedéve óta, és a Hello Parks Management 2021 áprilisa óta a Csoport vállalatai részére a különböző menedzsment és műszaki szolgáltatásokat. A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciókat a 30. megjegyzés mutatja be.

29. Kötelezettségvállalások

2020.12.31-én a Társaság 593 040 EUR céltartalékot képzett a 2021-es évre várható bérleti garanciális költségre, melyet a valószínűsége miatt a Csoport rövid lejáratú céltartalékként a 2020-as mérlegben is megjelenített. 2021-ben a csoport 188 657 EUR hosszú és 381 307 EUR rövid lejáratú céltartalékot képzett ugyancsak bérleti garanciás költségekre.

A táblázatban szereplő alábbi összegek a kivitelezési fővállalkozó által még nem leszámolt beruházási kötelezettség vállalásokat mutatja be az egyes időszakok utolsó napjain:

In EUR	Projekt neve	2021 december 31.	2020 december 31.
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Corvin 7	0	2 251 549
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Corvin 8	0	354 000
Budapest One Első Ütem Zrt.	BPOne1	0	7 413 725
Összesen		0	10 019 274

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A csoport még folyamatban levő fejlesztései közül a Budapest One Első üteme 2021 végére elkészült, a Futureal New Ages Kft pedig az általa korábban fejlesztett Corvin 7 / Corvin 8 irodaház ütemeket 100%-ban értékesítette 2021 során, így a csoportnak kivitelezési fővállalkozó által még nem leszámított beruházási kötelezettség vállalása 2021 végén már nem volt.

30. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek sor a vevői túlfizetések bemutatására szolgál, de sem 2021 végén, sem 2020 végén nem volt ilyen mérlegtétele a csoportnak.

31. Kapcsolt felek

Adatok EUR-ban

A Csoport a következő tranzakciókat folytatta kapcsolt felekkel:			
(a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása			
		2021.12.31	2020.12.31
	Termékek értékesítése:		
	Telek eladás	14 800 000	25 983 685
	Beruházás eladás	6 398 902	21 307 935
	Tárgyi eszköz eladás	24 000	0
	Szolgáltatások nyújtása:		
	Ingatlan bérbeadás	0	0
	Összesen	21 198 902	47 291 620

(b) Termékek és szolgáltatások beszerzése			
		2021.12.31	2020.12.31
	Szolgáltatások beszerzése:		
	Marketing	364 266	301 892
	Értékesítési jutalék	0	244 587
	Egyéb ügynöki jutalék	0	33 905
	Adminisztrációs költség	1 314	16 670
	Könyvelési költség	118 475	143 660
	Vagyonkezelési szolgáltatás	667 307	807 603
	Befektetési célú ingatlan üzemeltetési díja	170 261	289 428
	Ingatlan kivitelezési munkák kts.-e	15 977	0
	Egyéb	10 159	621
	Összesen	1 347 759	1 838 366

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

(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, az Igazgatóság többi tagjának javadalmazása naptári negyedévenként bruttó 500.000 Ft.

32. Nettó adósságállomány egyeztetése

Az alábbiakban a nettó adósságállományban bekövetkezett változások kerülnek bemutatásra.

Adatok EUR-ban	2021.12.31	2020.12.31
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	7 695 862	5 398 645
Rövid lejáratú hitelek	2 310 000	1 880 036
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	43 828	43 736
Hosszú lejáratú hitelek	61 940 000	42 460 000
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	624 478	623 615
Nettó adósságállomány	-57 222 444	-39 608 742

Adatok EUR-ban	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	Likvid befektetések	Rövid lejáratú hitelek	Hosszú lejáratú hitelek	Lízing kötelezettségek
Nettó adósságállomány 2020.01.01	23 565 208	0	20 936 692	37 737 379	721 857
Pénzeszköz változás	-18 166 563	0	-19 066 332	4 722 621	0
IFRS 16 hatás	0	0	0	0	-54 506
Árfolyamdifferencia	0	0	9 676	0	0
Nettó adósságállomány 2020.12.31	5 398 645	0	1 880 036	42 460 000	667 351
Pénzeszköz változás	2 297 217	0	429 964	19 480 000	0
IFRS 16 hatás	0	0	0	0	955
Árfolyamdifferencia	0	0	0	0	0
Nettó adósságállomány 2021.12.31	7 695 862	0	2 310 000	61 940 000	668 306

33. 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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

cserélve. 2021. december 31-én és 2020. december 31-én a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészcsevényvel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A Csoportnak mind a 2021-es és 2020-es évben 500 000 db „A” típusú törzsrészcsevénye volt, 2018. május 28.-án 17.000.000 db „B” típusú törzsrészcsevényt bocsátott ki. A részcsevényeseknek joguk van a Társaság felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részcsevényeik névértékére jutó arányos hányadra (osztalék), így az EPS számításnál ezt figyelembe véve az „A” és a „B” részcsevényosztályokra külön EPS számítás kell alkalmazni:

Adatok EUR-ban

EPS (alap és hígított)	2021.12.31	2020.12.31
“A” részcsevényosztály		
“A” részcsevényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	422 895	919 977
“A” részcsevények súlyozott átlagos száma (db)	500 000	500 000
Egy “A” részcsevényre jutó eredmény a részcsevények súlyozott átlagos száma alapján (EUR)	0,85	1,84
“B” részcsevényosztály		
“B” részcsevényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	7 189 208	15 639 605
“B” részcsevények súlyozott átlagos száma (db)	17 000 000	17 000 000
Egy “B” részcsevényre jutó eredmény a részcsevények súlyozott átlagos eredménye alapján (EUR)	0,42	0,92
“A” és “B” részcsevényosztály		
Targyévi eredmény	7 612 103	16 559 582
Részcsevények átlagos száma	17 500 000	17 500 000
Egy részcsevényre jutó eredmény	0,435	0,946

Az egyes részcsevényosztályokra jutó eredmény az adott részcsevényosztályban kibocsátott részcsevények össznévértéke alapján került megosztásra, mivel a részcsevények egységnyi névértékre jutó jogai azonosak.

34. Környezeti hatások

34.1 A Covid-19 hatása a vállalat működésére

2019 végén láttak napvilágot az első hírek a Kínában megjelent Covid-19-ről (Koronavírusról). 2020 első néhány hónapjában a vírus globálisan is elterjedt, és világméretű járvánnyá nőtte ki magát, mely 2021-ben is tartott. A kialakult jelenlegi járványügyi helyzet negatív hatással bír mind a globális, mind pedig a magyar gazdaságra, illetve a pénz- és tőkepiacokra.

A Covid-19 sem a Csoport 2020. január 1 - 2020. december 31. üzleti évére, sem a 2021. január 1 – 2021. december 31. üzleti évére nem fejtett ki jelentős hatást. A menedzsment kezelni tudta a meglévő bérlők szerződés módosítási igényeit., és a normál működés keretében új bérlőknek adta ki visszaadott területeket.

Figyelembe véve a Csoport tőkehelyzetét, likviditását és a fő tulajdonos pénzügyi támogatását a vezetés úgy ítéli meg, hogy továbbra sincs szükség a kitűzött célok módosítására, nem áll fenn bizonytalanság a Társaság működésének folytatásával kapcsolatban.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

34.2 Orosz-ukrán konfliktus

A cégcsoport vezetése behatóan tanulmányozza az orosz-ukrán konfliktusról szóló híreket, és folyamatosan elemzi ezek hatását a magyar gazdaságra és a Csoportra. A Csoport vezetése minden jelenleg ismertté vált információ birtokában úgy ítéli meg, hogy a konfliktusnak nincs lényeges hatása a Társaság vagyoni helyzetére és működésére.

35. Mérlegfordulónap utáni események

2021 december 31. óta a csoport életében nem történt jelentős esemény.