

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. részvényeseinek

A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Finext Vagyonkezelő Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatai (együttesen: a „Csoport”) mellékelt 2021. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege 150.351.404 EUR, a tárgyévi átfogó eredmény 7.565.555 EUR nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból, a konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, a konszolidált cash flow-k kimutatásából, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2021. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről és konszolidált cash flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (a továbbiakban: „EU IFRS-ek”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a továbbiakban: „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint konszolidált éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére vonatkozó könyvvizsgálatunkkal összefüggésben, az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások

Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása

A Csoport a 2021. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatásaiban a Befektetési célú ingatlanok mérleg soron 122.879.402 EUR értékben

A könyvvizsgálói eljárásaink keretében áttekintettük a befektetési célú ingatlanokra vonatkozó szakértői értékbecsléseket, ingatlan értékkelő szakemberek áttekintették az értékbecslésben használt adatok megalapozottságát, az alkalmazott értékelési

mutat ki ingatlanokat, amelyek az eszközök 81,73%-át teszik ki.

A befektetési célú ingatlanokra vonatkozó közzétételeket a Csoport a kiegészítő megjegyzések 2.5. és 14. pontjában mutatja be, amelyben részletezi a befektetési célú ingatlanok elszámolására vonatkozó számviteli politikákat, a tárgyévi mozgásokat, a valós értékkel kapcsolatos közzétételeket, értékelési feltételezéseket.

Tekintettel arra, hogy a Csoport legjelentősebb eszközeit a befektetési célú ingatlanok teszik ki, illetve hogy az ingatlanok értékelése jelentős megítélést igénylő terület, kiemelt figyelmet fordítottunk erre a területre.

feltételezéseket. A modellben használt adatokat teszteltük, aláírt szerződéshez egyeztetjük őket, továbbá felmértük a Csoport által alkalmazott értékbecslő szakmai képesítését, függetlenségét.

Áttekintettük a kiegészítő megjegyzések 2.5. pontját, amely a befektetési célú ingatlanok elszámolása esetén alkalmazott számviteli politikákat tartalmazza, illetve a kiegészítő megjegyzések 14. pontját, amely a valós értékek meghatározásához használt fontosabb feltételezéseket mutatják be.

Az általunk végzett eljárások során materiális hibát nem azonosítottunk.

Hitelkovenánsoknak való megfelelés

A Csoport 2021. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatásaiban a banki hitelek értéke 64.250.000 EUR, amely a források 42,73%-át, a kötelezettségek 86,2%-át teszik ki.

A banki hiteleket a Csoport a kiegészítő megjegyzések 24. pontjában mutatja be, amelyben részletezi a banki hiteleket és azok szerződéses feltételeit.

Tekintettel arra, hogy a Csoport idegen forrásai között jelentősek a banki hitelek, kiemelt figyelmet fordítunk a szerződésben meghatározott hitelkovenánsoknak való megfelelésre.

Feltérképeztük a Csoport banki hiteleit. Ellenőriztük a szerződéses feltételeket, tárgyévi mozgásokat. Áttekintettük a szerződésben meghatározott hitelkovenánsokat, amelyeket újrakalkuláltunk és ellenőriztük, hogy a Csoport megfelel-e a meghatározott mutatóknak. Áttekintettük a kiegészítő megjegyzések 24. pontját.

Az általunk végzett eljárások során materiális hibát nem azonosítottunk.

Bevétel elszámolásának teljessége

A Csoport 2021. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatásaiban az ingatlanok bérbeadásából származó bevétel 5.899.737 EUR, amely a bevételek 74,5%-át teszi ki.

A bevételeket a Csoport a kiegészítő megjegyzések 5. pontjában mutatja be, amelyben részletezi a bevételek megoszlását, a bevételek elszámolása esetén alkalmazott eljárásokat.

Tekintettel arra, hogy a Csoport legjelentősebb bevételeit a bérleti díjkból származó bevételek teszik ki, kiemelt figyelmet fordítottunk a bevételek elszámolásának teljességére.

Feltérképeztük a Csoport bérleti díjból származó bevételeinek forrását. Áttekintettük a jelentősebb bérleti szerződéseket, újrakalkuláltuk a szerződések alapján a bérleti díjakat, bérleti díj kedvezményeket, ellenőriztük, hogy az elszámolás a szerződésben foglaltaknak megfelelően történt. A jelentősebb partnerek esetén külső megerősítést kértünk. Áttekintettük a kiegészítő megjegyzések 5. pontját.

Az általunk végzett eljárások során materiális hibát nem azonosítottunk.

Egyéb kérdések

- 1) A Csoport 2020. december 31-ével végződő évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásait másik könyvvizsgáló ellenőrizte, aki ezekre a konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozóan 2021. március 25-én minősítés nélküli véleményt bocsátott ki.
- 2) A Csoport vezetése felelős a Bizottság (EU) 2019/815. (2018. december 17.) rendelete („ESEF-rendelet”) 3. cikkében meghatározott követelményeknek megfelelő formátumú konszolidált pénzügyi kimutatások prezentálásáért. Könyvvizsgálatunk hatóköre nem terjedt ki annak vizsgálatára és ennek megfelelően nem mondunk véleményt arról, hogy a digitalizált információ minden lényeges szempontból megfelel-e az ESEF-rendelet követelményeinek.

Egyéb információk: A konszolidált üzleti jelentés és az éves jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2021. évi konszolidált üzleti jelentéséből és 2021. évi éves jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival, valamint az éves jelentésnek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre és az éves jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés és az éves jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés és az éves jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Mivel a Társaság átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség tagállamának szabályozott piacára kereskedésre befogadták, ezért az üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontja alapján összeállított információkra, és nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában említett információkat.

Véleményünk szerint a Csoport 2021. évi konszolidált üzleti jelentése és éves jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkat is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2021. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és az üzleti jelentés összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további tartalmi követelményeket a konszolidált üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A konszolidált üzleti jelentésben és az éves jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

Továbbá nyilatkozunk, hogy a Csoport rendelkezésre bocsátotta a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában említett információkat. Mivel a Csoport esetében az adott üzleti év mérleg fordulónapján a 95/C. § (1) bekezdésben foglalt feltételek nem teljesültek, így e tekintetben nincs miről nyilatkoznunk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal és a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtégye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatások összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését

eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka

körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű használata.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 10. cikkének (2) bekezdésével összhangban az alábbi nyilatkozatokat tesszük a független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

A jelenleg hatályos könyvvizsgálati megbízásunk a Csoport a 2021. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatára terjed ki, a Csoport 2021. április 20-i közgyűlési határozatának megfelelően. A könyvvizsgálati mandátumunk a 2021. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatásokat elfogadó közgyűlés időpontjában fog lejárni, és a lejárat időpontjában 1 éves időintervallum fog eltelni a könyvvizsgálóra vonatkozó kötelező rotációt előíró időtartamból.

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

Véleményünk összhangban van a Csoport Audit Bizottságának címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2022. március 29-én adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása

Kijelentjük, hogy a Csoport részére nem nyújtottunk semmilyen, az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást, ez a kiegészítő megjegyzések 1. pontjában került bemutatásra.

A megbízásért felelős partner

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírója minősül.

Budapest, dátum: időbélyegző szerint

.....

Szovics Zsolt
A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjében
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
nyilvántartási szám: 002588
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005784