

# **Finext Vagyonkezelő Nyrt.**

**Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatások  
2023.12.31-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.....	9
1. Általános háttér .....	9
2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója .....	11
3. Pénzügyi kockázatkezelés .....	27
4. Kritikus számviteli becslések és megítélések .....	29
5. Árbevétel.....	30
6. Üzemeltetési költségek .....	31
7. Egyéb adminisztratív költségek .....	31
8. Költségnem szerinti bontás.....	32
9. Befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó eredmények.....	32
10. Egyéb bevételek .....	32
11. Egyéb ráfordítások.....	33
12. Pénzügyi eredmény.....	33
13. Nyereségadók .....	33
14. Befektetési célú ingatlanok .....	34
15. Pénzügyi instrumentumok.....	36
16. Követelések kapcsolt féllel szemben .....	37
17. Vevők és egyéb követelések.....	38
18. Egyéb adókövetelések .....	38
19. Egyéb rövid lejáratú eszközök .....	39
20. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek.....	40
21. Készletek.....	40
22. Saját tőke .....	41
23. Hitelek.....	43
24. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások .....	44
25. Szállítói és egyéb kötelezettségek .....	44
26. Származékos pénzügyi követelések és kötelezettségek.....	45
27. Kötelezettségvállalások .....	46
28. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek.....	46
29. Kapcsolt felek .....	47
30. Nettó adósságállomány egyeztetése .....	48
31. Egy részvényre jutó konszolidált eredmény.....	49
32. Környezeti hatások .....	50
33. Mérlegfordulónap utáni események .....	50

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**  
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**Konszolidált eredménykimutatás**

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2023. december 31-én végződő üzleti év	2022. december 31-én végződő üzleti év
Ingtalanértékesítés árbevétele	5	3 732 188	4 604 080
Bérleti díj bevétel	5	6 161 779	6 041 149
Egyéb árbevétel	5	3 929 816	3 481 137
<b>Árbevétel</b>		<b>13 823 783</b>	<b>14 126 366</b>
Ingtalanértékesítés közvetlen önköltsége	8,21	2 301 041	2 597 355
Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége	6,8	4 051 726	4 789 489
Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	6,8	492 645	179 164
<b>Nettó értékesítésből és bérbeadásból származó eredmény</b>		<b>6 978 371</b>	<b>6 560 358</b>
Befektetési célú ingatlan eladásának eredménye	9	0	-215 349
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	14	51 434	-371 179
Egyéb adminisztratív költségek	7,8	306 792	312 546
Egyéb bevételek	10	125 031	752 934
Egyéb ráfordítások	11	4 555 862	971 646
<b>Működési eredmény</b>		<b>2 292 182</b>	<b>5 442 572</b>
<b>Pénzügyi bevételek</b>	12	<b>1 708 353</b>	<b>8 910 858</b>
<b>Pénzügyi ráfordítások</b>	12	<b>5 472 126</b>	<b>2 599 261</b>
<b>Pénzügyi eredmény</b>	12	<b>-3 763 773</b>	<b>6 311 597</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>-1 471 591</b>	<b>11 754 169</b>
Nyereségadó	13	24 186	33 389
<b>Tárgyévi eredmény</b>		<b>-1 495 777</b>	<b>11 720 780</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		<b>-1 495 777</b>	<b>11 720 780</b>
Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet	2.14 ,22	-350 755	343 591
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény</b>		<b>-350 755</b>	<b>343 591</b>
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>		<b>-1 846 532</b>	<b>12 064 371</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		<b>-1 846 532</b>	<b>12 064 371</b>
Alap és hígított EPS A részvénytípusra	32	-0,17	1,30
Alap és hígított EPS B részvénytípusra	32	-0,08	0,65

A 9-50. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)**

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2023.12.31	2022.12.31
<b><u>Eszközök</u></b>			
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>109 584 172</b>	<b>125 843 938</b>
Immateriális javak		0	0
Befektetési célú ingatlanok	14, 2,7	106 149 690	119 193 777
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök	15	0	0
Hosszú lejáratú származékos pénzügyi követelések	15,26	3 434 482	6 650 161
<b><u>Forgóeszközök</u></b>		<b>35 636 775</b>	<b>31 231 394</b>
Készletek	21	7 086 003	8 683 161
Vevő és egyéb követelések	15,17	4 618 986	4 783 042
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15,16	13 775 599	2 244 287
Egyéb adókövetelések	18	1 491 706	137 280
Nyereségadó követelés		1 854	1 433
Egyéb pénzügyi eszközök	15	4 250 843	4 583 644
Egyéb rövid lejáratú eszközök	19	20 876	1 482 516
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	15, 20	2 499 484	7 446 571
Rövid lejáratú származékos pénzügyi követelések	15,26	1 891 424	1 869 460
<b>Eszközök összesen</b>		<b>145 220 947</b>	<b>157 075 332</b>

	Megjegyzés	2023.12.31	2022.12.31
<b><u>Saját tőke és kötelezettségek</u></b>			
<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke</b>		<b>72 357 429</b>	<b>84 823 961</b>
Jegyzett tőke	22	25 200 000	25 200 000
Tőketartalék (árszió)	22	7 270 469	7 270 469
Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet	22	-4 932 208	-4 581 453
Felhalmozott eredmény	22	44 819 168	56 934 945
<b>Saját tőke összesen</b>		<b>72 357 429</b>	<b>84 823 961</b>

<b><u>Kötelezettségek</u></b>			
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>57 457 564</b>	<b>60 533 011</b>
Hosszú lejáratú banki hitelek	15, 23	57 176 000	59 582 000
Bérlői letétek		281 564	339 561
Hosszúlejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek	15, 26	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások	15, 24	0	0
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	2,7, 31	0	611 450
Céltartalékok	28	0	0

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**  
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>15 405 954</b>	<b>11 718 360</b>
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	15, 27	820 174	2 167 871
Rövid lejáratú banki hitelek	15, 23	2 406 000	2 358 000
Szállítói és egyéb kötelezettségek	25	2 598 125	4 952 610
Vevőktől kapott előlegek		6 985 000	0
Rövid lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek	15, 26	0	0
Nyereségadó kötelezettség		5 564	16 165
Egyéb adókötelezettség		2 591 091	1 250 480
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	2.7, 31	0	42 947
Céltartalékok	28	0	930 287
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>72 863 518</b>	<b>72 251 371</b>
<b>Saját tőke és kötelezettségek összesen</b>		<b>145 220 947</b>	<b>157 075 332</b>

A 9-50. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

## Konszolidált saját tőke változás kimutatás

Adatok EUR-ban

	Meg- jegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék (árszó)	Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbség	Egyéb tartalékok	Felhalmozott eredmény	Összesen
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>		<b>25 200 000</b>	<b>10 210 630</b>	<b>-4 925 044</b>	<b>0</b>	<b>45 334 004</b>	<b>75 819 590</b>
Tárgyévi eredmény	22	0	0	0	0	11 720 780	11 720 780
Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba	22	0	-2 940 161	0	0	2 940 161	0
Osztalékkifizetés	22	0	0	0	0	-3 060 000	-3 060 000
Egyéb átfogó nyereség(+)/veszteség(-)	22	0	0	343 591	0	0	343 591
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>		<b>25 200 000</b>	<b>7 270 469</b>	<b>-4 581 453</b>	<b>0</b>	<b>56 934 945</b>	<b>84 823 961</b>
Tárgyévi eredmény	22	0	0	0	0	-1 495 777	-1 495 777
Osztalékkifizetés	22	0	0	0	0	-10 620 000	-10 620 000
Egyéb átfogó nyereség(+)/veszteség(-)	22	0	0	-350 755	0	0	-350 755
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>		<b>25 200 000</b>	<b>7 270 469</b>	<b>-4 932 208</b>	<b>0</b>	<b>44 819 168</b>	<b>72 357 429</b>

\* 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 9-50. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

**Konszolidált cash flow kimutatás**

<b>Adatok EUR-ban</b>	<b>Megjegyzés</b>	<b>2023.dec.31 -én végződő üzleti év</b>	<b>2022.dec.31 -én végződő üzleti év</b>
<b><i>Működési tevékenységből származó cash flow</i></b>			
Adózás előtti eredmény	22	-1 471 591	11 754 169
<i>Adózás előtti eredménymódosítások:</i>			
Származékos ügyletek évvégi értékelésének változása	26	3 193 715	-8 639 499
Értécsökkenés		0	910
Egyéb pénzmozgással nem járó eredmények		-67 699	-36 150
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	9	-51 434	371 179
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége	9	0	215 349
Leányvállalat értékesítése	11	-661 072	0
Készletek értékesítésének nettó nyeresége/vesztesége	5, 6	-1 431 147	0
Pénzügyi eredmény	12	1 810 055	1 593 401
Készletek növekedése /csökkenése	21	-703 883	900 707
Vevők és egyéb követelések csökkenése	17	-9 901 339	-2 112 501
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése	25	16 133 214	12 609
Letétek, korlátozott felhasználású pénzeszközök és bérlői letétek növekedése/csökkenése		384 711	2 320 055
Vevő által fizetett foglaló és csökkenése		-57 997	-149 536
Céltartalékok növekedése/csökkenése	28	-930 287	360 323
Fizetett kamat	12	-2 063 925	-1 620 052
Fizetett nyereségadó	13	-35 208	-62 329
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>4 146 113</b>	<b>4 908 635</b>
<b><i>Befektetési tevékenységből származó cash flow</i></b>			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	14	-70 361	-423 730
Befektetési célú ingatlanok értékesítése	14	0	649 630
Készletek értékesítése		3 732 188	0
Immateriális javak és tárgyi eszközök eladásából származó bevétel		0	2 547
Leányvállalat értékesítéssel távozó pénzeszköz		-30 897	0
Kapott kamatok	12	253 870	26 650
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>3 884 800</b>	<b>255 097</b>
<b><i>Pénzügyi tevékenységből származó cash flow</i></b>			
Hiteltörlesztés	23	-2 358 000	-2 310 000
Lízing törlesztés	31	0	-43 023
Fizetett osztalék	22	-10 620 000	-3 060 000
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>-12 978 000</b>	<b>-5 413 023</b>
<b>Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek nettó (csökkenése)/ növekedése</b>			
<b>Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek év elején</b>	<b>20</b>	<b>-4 947 087</b>	<b>-249 291</b>
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek év elején	20	7 446 571	7 695 862
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/(veszteség)		0	0
<b>Pénz és pénzeszköz-egyenértékesen év végén</b>	<b>20</b>	<b>2 499 484</b>	<b>7 446 571</b>

A 9-50. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

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

## **Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Az előzetes pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2024. április 2-án előzetesen jóváhagyta, majd pedig a végleges beszámolót 2024. április 18. napján véglegesen elfogadta, és az április 19-ei közgyűlésre elfogadásra betervezte. A pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott standardok és értelmezések alkotják.

Budapest, 2024 április 18.

-----  
Ezer Rezső  
Igazgatóság Elnöke

-----  
Balázsik Zsolt  
Igazgatósági tag



# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## Kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

### 1. Általános háttér

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

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

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

Az Anyavállalat tulajdonosai:

Társaság neve:	Székhelye:	Tulajdoni hányad 2023 december 31- én:	Tulajdoni hányad 2022 december 31- én:
Futureal Development Holding Kft.	1082. Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.	73,90%	73,90%
Közkezhányad		26,10%	26,10%
<b>Összesen:</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

A közvetlen irányítást gyakorló fél, a Futureal Development Holding Kft, nem készít konszolidált beszámolót. A Csoport az FR GROUP B.V. Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásaiba bevonásra kerül. Futó Gábor gyakorolja a végső ellenőrzést a Csoport felett.

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

Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2022-es, sem a 2023-as év során sem történt. A Társaság 2009-ben került bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

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

A Társaság képviselőit az Igazgatóság tagjai jogosultak:

Ezer Rezső  
1022 Budapest,  
Endrődi Sándor u. 5/B fszt. 1.  
Együttesen

Koltai Attila  
1013 Budapest,  
Attila út 59/A 2. em. 1A  
Együttesen

Balázsik Zsolt  
1081 AE Amsterdam,  
Marquette 25.  
Együttesen

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai:

Felügyelő Bizottsági tag: Kárpátiné dr. Tordai Judit

Felügyelő Bizottsági tag: dr. Erdős Ádám

Felügyelő Bizottsági tag: Unger Anita

A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

Audit Bizottsági tag: Kárpátiné dr. Tordai Judit

Audit Bizottsági tag: dr. Erdős Ádám

Audit Bizottsági tag: Unger Anita

### **Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás**

2018. november 8-án a Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2018. szeptember 30-ai hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággént nyilvántartásba vette a leányvállalataival együtt.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) mint új vállalkozási forma a 2011. évi CII. törvény kihirdetésével került a magyar szabályozásba. A SZIT a külföldön meghonosodott cégforma, a REIT (Real Estate Investment Trust) magyarországi megfelelője, amely az Egyesült Államokban jelent meg a hatvanas években, majd Európa szerte is elterjedt. A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT), illetve a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás (SZIE) az a nyilvánosan működő részvénytársaság, amelyet a vonatkozó jogszabályban (2011. évi CII. törvény – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról) meghatározott feltételek teljesítése esetén a társaság kérésére az adóhatóság SZIT-ként, illetve SZIE-ként nyilvántartásba vett, és ennek alapján adókedvezmények igénybevételére jogosult. A SZIE lényegében a SZIT „előszobája”, olyan társaság, amely még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek, de vállalja azok teljesítését és a SZIT státusz megszerzését.

A SZIT státusz megszerzésének főbb feltételei a következők (a teljesség igénye nélkül, részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben):

(a) kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),

(b) nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;

(c) a létesítő okirata alapján, az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni;

(d) projektársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,

(e) a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,

(f) legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,

(g) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészcéget és dolgozói részvényt bocsáthat ki,

(h) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A SZIE státusz megszerzésének feltétele a fenti lista szerinti (a)-(e) pontok teljesítése. A 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.

# Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

A Csoport könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által a konszolidált éves (beleértve az ESEF audit díját is), illetve egyedi éves beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj: 12.500.000 Ft + Áfa.

A Csoport választott könyvvizsgálója a 2023. január 1-től 2023. december 31-ig tartó üzleti évben a Finext Nyrt. részére nem nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatást.

A Csoport könyvvizsgálója:  
Freiszberger Zsuzsanna (2440 Száhalombatta, Rózsa utca 7.)  
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007229  
CMT Consulting Korlátolt Felelősségű Társaság.  
1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. Fsz. 1F. ajtó  
Nyilvántartási szám: 004408

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

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős a Futureal Shared Services Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe (adószáma: 32146314-2-42), mint a Társaság számviteli szolgáltatója, a beszámolót összeállította:

Pusztai László  
Cím: 2120, Dunakeszi, Szent Erzsébet u. 14. Fsz. 2.  
Regisztrációs szám: 178048

## 2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója

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

### 2.1 A mérlegkészítés alapja

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. beszámolója az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottságának (IFRS IC) értelmezéseivel összhangban készült a vállalkozás folytatásának elve mentén. A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatás összeállítása során a bekerülési érték módszert alkalmazta, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható. (pl. a befektetési célú ingatlanok és a derivatívák esetében, ahol a valós érték módszer került alkalmazásra). A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

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

### 2.2 Új és módosított szabványok alkalmazása

**Számos új vagy módosított standard vált alkalmazandóvá a jelenlegi beszámolási időszakra:**

- **IFRS 17 biztosítási szerződések:** hatályos 2023. január 1-jétől
- **Módosítások az IAS 1 és az IFRS 2. gyakorlati nyilatkozathoz:** A számviteli politikák közzététele, hatályos 2023. január 1-jétől
- **Módosítások az IAS 8 A számviteli becslések meghatározásához:** hatályos 2023. január 1-jétől
- **Módosítások az IAS 12 sztenderdhez:** Egyetlen ügyletből származó eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adó
- **Módosítások az IAS 12 sztenderdhez:** Nemzetközi adóreform – második pillér szerinti mintaszabályok

Az IFRS-ek fenti módosításai és javításai nincsenek lényeges hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

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

- **Az IAS 1 módosításai – A kötelezettségek rövid lejáratú vagy hosszú lejáratú besorolása**  
A módosítások eredetileg a 2022. január 1-jén kezdődő éves beszámolási időszakokra léptek hatályba, hatálybalépésük időpontját azonban 2024. január 1-jére halasztották. Az IAS 1 e módosítása tisztázza, hogy a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolása kizárólag a társaság azon jogán alapul, hogy a beszámoló fordulónapján elhalasztja a kifizetést. E jognak a jelentéstétel időpontjában léteznie kell, és tartalommal kell bírnia. A módosítások azt is egyértelművé teszik, hogy a társaság saját tőkeinstrumentumainak átruházása kötelezettség rendezésének minősül, kivéve, ha az a tőkeinstrumentum meghatározásának megfelelő átalakítási opció gyakorlásának eredménye.
- **Az IFRS 16 standard módosításai - Lízingkötelezettség eladás és visszlízing esetén**  
IASB által kibocsátva 2022. szeptember 22-én (hatályba lép a 2024. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban; korábbi alkalmazás megengedett)  
A módosítások célja, hogy javítsa azon követelményeket, amelyeket az IFRS 16 standardban az eladólízingbevevő alkalmaz a visszlízingügylet során felmerülő lízingkötelezettség értékelésére, miközben nem változtatja meg a visszlízingügyletekhez nem kapcsolódó lízingek elszámolását. Mindenekelőtt az eladó-lízingbevevő úgy határozza meg a „lízingdíjakat” vagy a „felülvizsgált lízingdíjakat”, hogy az eladó-lízingbevevő semmilyen összeget ne számoljon el az általa nyilvántartott használati jog eszközzel kapcsolatos nyereségből vagy veszteségből. E követelmények alkalmazása nem akadályozza meg az eladó-lízingbevevőt, hogy megjelenítsen bármely nyereséget vagy veszteséget az eredményben a lízing részleges vagy teljes felmondásával kapcsolatban. Az eladó-lízingbevevő a módosítást az IAS 8-nak megfelelően visszamenőlegesen alkalmazza az első alkalmazás időpontja után kötött visszlízingügyletekre, ami annak a beszámolási időszaknak a kezdete, amelyben a gazdálkodó először alkalmazta az IFRS 16 standardot
- **IFRS 10 „Konszolidált pénzügyi kimutatások” és IAS 28 - Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai – Eszközök eladása, illetve átadása a befektető és annak társult vagy közös vezetésű vállalkozása között** (a hatálybalépés időpontját bizonytalan időre elhalasztották, amíg a kutatási projekt konklúzióra jut a tőkemódszerrel kapcsolatban)  
A módosítások orvosolják az IFRS 10 és az IAS 28 követelményei közötti elismert ellentmondást, amely a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozása közötti eszközértékesítéssel vagy hozzájárulással kapcsolatban van. A módosítások fő következménye, hogy a teljes nyereséget vagy veszteséget akkor kell elszámolni, ha az ügylet üzleti tevékenységet érint (függetlenül attól, hogy leányvállalatban van-e elhelyezve vagy sem). Részleges nyereséget vagy veszteséget kell elszámolni, ha az ügylet olyan eszközöket érint, amelyek nem minősülnek üzleti tevékenységnek, még akkor is, ha ezek az eszközök egy leányvállalatnál vannak elhelyezve. 2015 decemberében az IASB határozatlan időre elhalasztotta e módosítás hatálybalépésének időpontját tőkemódszerrel kapcsolatos kutatási projekt eredményéig.
- **A szállítói finanszírozási megállapodásokról szóló IAS 7 és IFRS 7 standardok módosítása**  
Ezek a módosítások 2024. január 1-jétől lépnek hatályba, az első évben átmeneti könnyítésekkel. Külön közzétételt írnak elő a szállítói finanszírozási megállapodásokról. A módosítások azoknak a befektetőknek szólnak, akik azt mondták, hogy sürgősen több információra van szükségük az értékpapír-megállapodásokról ahhoz, hogy értékelni tudják, hogy ezek a megállapodások hogyan befolyásolják a gazdálkodó egység kötelezettségeit, cash flow-it és likviditási kockázatát.
- **IFRS S1 A fenntarthatósággal kapcsolatos pénzügyi információk közzétételére vonatkozó általános követelmények**  
Hatályos: 2024. január 1-jétől. Ennek feltétele, hogy a helyi joghatóságok jóváhagyják a szabványokat. Ez a standard tartalmazza a fenntarthatósággal kapcsolatos kockázatokra és lehetőségekre vonatkozó lényeges információk közzétételének alapvető kereteit a gazdálkodó egység értékláncának egészében.
- **IFRS S2 Éghajlattal kapcsolatos közzétételek**  
Hatályos: 2024. január 1-jétől. Ennek feltétele, hogy a helyi joghatóságok jóváhagyják a szabványokat. Ez az első kiadott tematikus standard, amely követelményeket határoz meg a gazdálkodó egységek számára az éghajlattal kapcsolatos kockázatokra és lehetőségekre vonatkozó információk közzétételére.

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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 2023. december 31-én értékesítette Futureal Development 7 Sp.z.o.o. 100%-os üzletrészét kapcsolt félnek. Az eladáson az Anyavállalat 273 746 euro veszteséget realizált.

A Társaságnak 2022. december 31-én és 2023. 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 (%)
					2022 december 31. és 2023 december 31.
FPP Kertész-Projekt Kft. (korábbi Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejl. Kft.)	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.05.03	2022.09.30	2022: 0%
			Alapítás		Eladás
Futureal Development 7 Sp.z.o.o.	Lengyelország	Projekt cég*	2019.09.10	2023.12.31	2022: 100%
			Akvizíció		Eladás
Corvin Innovation Campus Ingatlanfejlesztő Zrt.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2020.06.10	---	2022: 100%
			Alapítás		---
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.09.26	---	2022: 100%
			Akvizíció		---
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.11.23	---	2022: 100%
			Akvizíció		---
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.12.07	---	2022: 100%
			Akvizíció		---
	Magyarország		2018.12.07	---	2022: 100%

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Portfolio Real Estate Hungary Kft.		Ingatlan fejlesztő projekt cég	Akvizíció		2023: 100%
BP1 Első Ütem Ingatlanfejlesztő Zrt.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2020.11.06	---	2022: 100%
			Átalakulás Kft-ből		2023: 100%
Futureal Prime Construction Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2019.09.26	---	2022: 100%
			Akvizíció		2023: 100%
Evern Invest Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2021.04.16	---	2022: 100%
			Akvizíció		2023: 100%

A Futureal Development 7 Sp.z.o.o. kivételével, amely a 1994 szeptember 29-ei és azóta módosított és aktualizált lengyel számviteli törvény alapján készíti az egyedi éves beszámolóját december 31-ei fordulónappal, valamennyi leányvállalat a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Sztv.”) szerint készíti egyedi éves beszámolóját december 31-ei fordulónappal. A konszolidálásba bevont vállalatok számviteli politikái egységesítésre kerültek a konszolidációt megelőzően és a Polish GAAP és az IFRS valamint a magyar Sztv. és az IFRS közötti esetleges eltérések megjelenítésre kerültek.

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

### 2.4 Külföldi pénznemek átváltása

#### (a) Funkcionális és beszámolási pénznem

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatása az elsődleges működési környezetének pénznemében készülnek (funkcionális pénznem). A Finext Nyrt. funkcionális pénzneme az euró, a konszolidált beszámoló beszámolási pénzneme az euró. A beszámolási és a funkcionális pénznemről a 4.1-es megjegyzésben találhatóak további részletek.

#### (b) Tranzakciók és egyenlegek

A devizaműveletek a tranzakció, illetve átértékelés esetén az értékelés napján érvényes MNB árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók rendezéséből származó, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből adódó árfolyamnyereségek és -veszteségek az eredménykimutatásban kerülnek megjelenítésre. A hitelekkel, illetve pénzeszközökkel és pénzeszköz-egyenértékesekkel kapcsolatos árfolyamnyereségek és -veszteségek az eredménykimutatás „Pénzügyi bevételek” vagy „Pénzügyi ráfordítások” sorában kerülnek bemutatásra. Az egyéb árfolyamnyereségek és – veszteségek szintén az eredménykimutatás „Pénzügyi bevételek” vagy „Pénzügyi ráfordítások” sorában kerülnek bemutatásra.

### 2.5 Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok minősülnek a bérbeadási vagy tőkefelértékelődési vagy mindkét céllal tartott ingatlanok, amelyek nem saját használatú ingatlanok. Befektetési célú ingatlanok tekintjük a jövőbeni hasznosítás céljából építés vagy fejlesztés alatt álló ingatlanokat is.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni. A tranzakciós költségeket a kezdeti értékelésben figyelembe kell venni.

A kezdeti megjelenítést követően a befektetési célú ingatlanokat a valós érték modell alapján értékeli a Csoport. Azok a befektetési célú ingatlanok, amelyek annak érdekében kerülnek átépítésre, hogy továbbra is befektetési célú 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,

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

amíg vagy a valós érték megbízhatóan értékelhetővé válik, vagy az építés be nem fejeződik (a kettő közül a korábbi időpontig). 2022-ben és 2023-ben ilyen esetek nem álltak fenn a Csoport ingatlanjait illetően.

Előfordulhat, hogy néha nehéz meghatározni az építés alatt álló befektetési célú ingatlan valós értékét. Annak érdekében, hogy meg tudják határozni a valós értékét, a következő tényezőket veszi figyelembe a vezetőség:

- Építési szerződéshez kapcsolódó függő kötelezettségeket
- A készültségi fokot
- A projekt standardizáltságát, mennyire tér el a piacon zajló fejlesztésektől
- A várható készpénz-begyűjtési rátát
- Ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos kockázatokat
- Hasonló építkezések tapasztalatát
- Építési engedélyek státuszát

A valós érték az aktív piaci árakon alapul, szükség esetén az adott eszköz jellegének, helyének vagy állapotának megfelelően kiigazítva. Ha ez az információ nem áll rendelkezésre, a csoport alternatív értékelési módszereket alkalmaz. Ilyen például a kevésbé aktív piacokon megfigyelhető árak vagy diszkontált cash flow előrejelzések. Az értékbecslést mérlegfordulónapon olyan elismert és releváns szakmai képesítéssel rendelkező szakmai értékbecslők végzik, akik releváns tapasztalattal rendelkeznek hasonló befektetési célú ingatlanok esetében. Ezek az értékelések a konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értékének alapját képezik.

A befektetési célú ingatlanok valós értéke többek között az aktuális lízingekből származó bérleti jövedelmet és a piaci szereplők egyéb olyan feltételezéseit is tükrözi, amelyek a jelenlegi piaci viszonyok alapján az árképzés során megfontolnának ezen piaci szereplők.

A projekt befejezése után felmerülő költségek csak akkor kerülnek aktiválásra az eszköz könyv szerinti értékébe, ha valószínű, hogy a kiadásokhoz jövőbeni gazdasági előnyök társíthatóak, és ezen tétel 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 értéket értékel, 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 lett 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

## **Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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 2023. december 31.**

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

### **2.7 Lízing**

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

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

Lízingbe adóként az IFRS 16 standard szabályai az IAS 17 szabályaihoz képest nem okoznak változást a számviteli elszámolásban, így a Csoport számára sem okoznak jelentős változást.

#### **A Csoport, mint lízingbe vevő**

2019. január 1-től a lízingek használati-jog-eszközként és lízingkötelezettséggé 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 használati-jog-eszközre az eszköz hasznos élettartama vagy a lízing futamideje közül a rövidebbik időszak alatt kell értékcsökkenést elszámolni.

A lízingből eredő (használati-jog-)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 lízingösztonzókkal;
- változó lízingdíjak, amelyek valamely indextől vagy rátától függenek, kezdeti értékelésük alapja a kezdőnap index vagy ráta;
- a Társaság által a maradványérték-garanciák keretében várhatóan kifizetendő összegek;
- a vételi opció lehívási ára, ha a Társaság észszerűen biztos abban, hogy lehívja az opciót;
- a lízing megszüntetése miatti kötbérek, ha a lízing futamideje egy lízingmegszüntetési opció Csoport általi lehívását is tükrözi.

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

A használati-jog-eszköz bekerülési értéke a következőkből áll:

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

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

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

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

A Csoport a használati-jog-eszközöket ugyanott mutatja ki, ahol az ugyanolyan jellegű, általa tulajdonolt eszközöket is megjeleníti. 2021. december 31-én és 2022. december 31-én a Csoportnak befektetési ingatlanokkal kapcsolatos

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

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 2023.12.31-én értékesített Futureal Development 7 Sp.z.o.o. leányvállalatban levő lengyel telek haszonbérleti joghoz kapcsolódó használatijog-eszköz és lízing kötelezettség meghatározásánál a Társaság az alábbi adatokat és feltételezéseket használta (a 2023. december 31-es mérlegben már ilyen eszköz és kötelezettség nem szerepel a lengyel leányvállalat értékesítése miatt):

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

2022-ben a működési eredményt csökkentő 13 908 EUR a használatijog-eszköz valós értékének a változása, míg a pénzügyi költségek között elszámolt 42 543 EUR a lízing kötelezettséggel kapcsolatban elszámolt kamat.

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

### A Csoport, mint bérbe adó

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

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

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

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

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

Adatok EUR-ban	0-1 év	1-2 év	2-3 év	3-4 év	4-5 év	5 év felett
Várható bérleti díj bevétel	6 996 345	6 694 817	6 376 224	4 828 304	3 825 594	13 074 525

### 2.8 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

Azok az eszközök, amelyekre a Csoport amortizációt számolt el, felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából minden olyan esetben, amikor az események vagy a megváltozott körülmények azt jelzik, hogy lehetséges, hogy a könyv szerinti érték nem teljesen fog megtérülni. Abban az összegben, amennyivel az eszköz könyv szerinti értéke a megtérülő értékét meghaladja, értékvesztés kerül elszámolásra. A megtérülő érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és a használati érték közül a magasabb.

A nem pénzügyi eszközök értékvesztése nem jelentős, mivel a Csoport nem pénzügyi eszközei az IAS 40 (Befektetési célú ingatlanok) vagy az IAS 2 (Készletek) standard hatálya alatt vannak. Ezekről részletesen az 14. és 21. megjegyzésben olvashat.

### 2.9 Pénzügyi eszközök

#### Besorolás és értékelés



## **Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Csoport él az IFRS 9 által biztosított gyakorlati könnyítésekkel. Ezek a következők:

- A jelentős finanszírozási komponens nem tartalmazó vevőkövetelésekre és szerződéses eszközökre a 12 havi várható hitelezési veszteség helyett a Csoport a megjelenítéskor az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget számolja el.
- A jelentős finanszírozási komponens tartalmazó vevőkövetelések, szerződéses eszközök és lízing követelések esetén a Csoport választása szerint szintén az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget számolja el megjelenítéskor.

A tárgyévben elszámolt értékvesztés az Egyéb ráfordítások soron jelenik meg az eredménykimutatásban. 2023-ban a 1 605 euró értékvesztést számolt el a Csoport a vevőkövetelésekre (2022: 1 702 euró).

### **2.12 Készletek**

A készletek közé a Csoport az értékesítési céllal épített irodaházakat sorolja. A Társaság 2021-ben az Evern Invest Kft. üzletrész megvásárlásával a Társaság 29 db helyrajzi számból álló fejlesztési területet szerzett, amelyből 2022 során 4 db telket értékesített HelloParks One Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap kapcsolt fél számára.

A Csoport a készleteit az IAS 2 standard alapján a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabbik értéken mutatja ki. A készletek költsége magában foglalja a projekt építésével kapcsolatos költségeket.

A projekt építési költségei a következők:

- földterület vagy bérleti jog a földre;
- az irodaházat építő fővállalkozónak fizetett építési költségek;
- tervezési költségek;
- az építési időszak alatt felmerült állandó használati díjak és ingatlanadók;
- a hitelfelvételi költségek;
- a projekt fejlesztésével kapcsolatos szakmai díjak;
- építési költségek és egyéb közvetlenül kapcsolódó költségek.

### **2.13 Vevőkövetelések**

A vevőkövetelések kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, később pedig az effektív kamatláb módszerrel meghatározott, az értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre. A mérlegben bemutatott vevőkövetelések nem jelentősek és az IFRS 9 szerinti várható hitelezési veszteség nem kerül elszámolásra, mivel az ingatlanbérlők a bérleti díjakat előre fizetik.

### **2.14 Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek**

A cash flow kimutatásban a pénz és pénzeszköz-egyenértékesek a készpénzt, a látra szóló bankbetéteket, a három hónapos vagy annál rövidebb eredeti lejáratú, rendelkezési 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.

## **Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### **2.15 Saját tőke**

Jegyzett tőke

A jegyzett tőke magában foglalja azokat nominális értéken kibocsátott törzsrészcvényeket, amikért kibocsátáskor pénzeszközt kapott a vállalat.

Tőketartalék

A tőketartalék magában foglalja a nominális érték feletti kibocsátott törzsrészcvényeket. 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 árfolyamkülönbözlet.

Az egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözlet a konszolidált beszámoló prezentációs pénznemére történő átváltásból adódó árfolyamkülönbözletet 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 különbözlet a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

### **2.19 Osztalékfizetés**

A Csoport részvényesének fizetendő osztalékot a Csoport a pénzügyi beszámolójában 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 irodapiacra.

Minden budapesti irodaház hasonló műszaki paraméterekkel és gazdasági jellemzőkkel rendelkezik, azaz minden irodaház hasonló hosszú távú pénzügyi teljesítményt mutat (hosszú távú átlagos bruttó árrés). Emellett az egyes irodaházakhoz kapcsolódó szolgáltatások jellege, szabályozási környezet, döntéshozatali és irányítási folyamatok azonosak, valamint a bérlők típusa is hasonló.

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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

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

#### Dec. 31-én végződő üzleti év

Adatok EUR-ban	Árbevétel	Árbevétel
	2023	2022
Magyarország	13 813 015	14 052 052
Lengyelország	10 768	74 314
<b>Összesen</b>	<b>13 823 783</b>	<b>14 126 366</b>

### Adózás előtti eredmény

#### Dec. 31-én végződő üzleti év

Adatok EUR-ban	Adózás előtti eredmény	Adózás előtti eredmény
	2023	2022
Magyarország	1 030 439	12 735 803
Lengyelország	465 338	-981 634
<b>Összesen</b>	<b>1 495 777</b>	<b>11 754 169</b>

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**  
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**Eszközök 2023.12.31- én**

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

<i>Adatok EUR-ban</i>	<b>Magyarország</b>	<b>Lengyelország</b>	<b>Összesen</b>
<b><u>Forgóeszközök</u></b>			
Készletek	7 086 003	0	6 617 310
Vevő és egyéb követelések	4 618 986	0	4 618 986
Rövid lejáratú követelések kapcsoló vállalkozással szemben	13 775 599	0	13 775 599
Egyéb adókövetelések	1 491 706	0	1 491 706
Nyerésadó követelés	1 854	0	1 854
Egyéb pénzügyi eszközök	4 250 843	0	4 250 843
Egyéb rövid lejáratú eszközök	20 876	0	20 876
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	2 499 484	0	2 499 484
Rövid lejáratú származékos pénzügyi követelések	1 891 424	0	1 891 424
<b>Forgóeszközök</b>	<b>35 636 775</b>	<b>0</b>	<b>35 636 775</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>145 220 947</b>	<b>0</b>	<b>145 220 947</b>

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**  
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**Források 2023.12.31- én**

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

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



**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**  
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**Eszközök 2022.12.31- én**

<i>Adatok EUR-ban</i>	<b>Magyarország</b>	<b>Lengyelország</b>	<b>Összesen</b>
<b><u>Eszközök</u></b>			
<b>Befektetett eszközök</b>			
Immateriális javak	0	0	0
Befektetési célú ingatlanok	105 995 379	13 198 398	119 193 777
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0
Hosszú lejáratú származékos pénzügyi követelések	6 650 161	0	6 650 161
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>112 645 540</b>	<b>13 198 398</b>	<b>125 843 938</b>

<i>Adatok EUR-ban</i>	<b>Magyarország</b>	<b>Lengyelország</b>	<b>Összesen</b>
<b><u>Forgóeszközök</u></b>			
Készletek	8 683 161	0	8 683 161
Vevő és egyéb követelések	4 781 997	1 045	4 783 042
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 244 287	0	2 244 287
Egyéb adókövetelések	116 109	21 171	137 280
Nyeréségadó követelés	1 433	0	1 433
Egyéb pénzügyi eszközök	4 583 644	0	4 583 644
Egyéb rövid lejáratú eszközök	1 473 739	8 777	1 482 516
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	7 403 477	43 094	7 446 571
Rövid lejáratú származékos pénzügyi követelések	1 869 460	0	1 869 460
<b><u>Forgóeszközök</u></b>	<b>31 157 307</b>	<b>74 087</b>	<b>31 231 394</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>143 802 847</b>	<b>13 272 485</b>	<b>157 075 332</b>

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**  
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**Források 2022.12.31- én**

<i>Adatok EUR-ban</i>	<b>Magyarország</b>	<b>Lengyelország</b>	<b>Összesen</b>
<b><u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u></b>			
Hosszú lejáratú banki hitelek	59 582 000	0	59 582 000
Bérlői letétek	339 561	0	339 561
Hosszúlejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások	0	0	0
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	0	611 450	611 450
Céltartalékok	0	0	0
<b><u>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</u></b>	<b>59 921 561</b>	<b>611 450</b>	<b>60 533 011</b>

<i>Adatok EUR-ban</i>	<b>Magyarország</b>	<b>Lengyelország</b>	<b>Összesen</b>
<b><u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u></b>			
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 136 330	31 541	2 167 871
Rövid lejáratú banki hitelek	2 358 000	0	2 358 000
Szállítói és egyéb kötelezettségek	4 907 293	45 317	4 952 610
Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
Rövid lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek	0	0	0
Nyereségadó kötelezettség	16 165	0	16 165
Egyéb adókötelezettség	1 250 480	0	1 250 480
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	0	0
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	0	42 947	42 947
Céltartalékok	930 287	0	930 287
<b><u>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</u></b>	<b>11 598 555</b>	<b>119 805</b>	<b>11 718 360</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>71 511 267</b>	<b>740 104</b>	<b>72 251 371</b>

### **3. Pénzügyi kockázatkezelés**

#### **3.1 Pénzügyi kockázati tényezők**

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

A Csoport kockázatkezelését a központi treasury osztály végzi.

#### *(a) Piaci kockázat*

##### *(i) Árfolyamkockázat*

Árfolyamkockázat jövőbeli kereskedelmi tranzakciókból, a mérlegben megjelenített eszközökből és kötelezettségekből keletkezhet.

A vezetés által kiadott szabályzat értelmében a Csoport kezeli a funkcionális pénznemükkel szemben fennálló árfolyamkockázatot. Árfolyamkockázat abban az esetben merül fel, ha a jövőbeli kereskedelmi tranzakciók valamint a megjelenített eszközökből és kötelezettségek a Csoport funkcionális pénznemétől eltérő pénznemben vannak nyilvántartva.

Ha a forint 2023. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 11 266 EUR-ral lett volna alacsonyabb (2022 december 31-én 160 904 EUR-ral lett volna alacsonyabb), míg, ha erősödött volna a forint, a tárgyévi adózott eredmény 12 452 EUR-ral lett volna magasabb (2022 december 31-én 177 841 EUR-ral lett volna magasabb).

Ha a lengyel zlotyi 2022. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 1 476 EUR-val lett volna alacsonyabb, míg, ha erősödött volna a zlotyi, a tárgyévi adózott eredmény 1 632 EUR-ral lett volna magasabb. 2023-ra ezt a mutatót nem számoltuk ki, lévén a lengyel leányvállalat eladása után a Csoportnak lengyel zlotyis mérlegegyenlege csupán jelentéktelenül kis összegben maradt.

A Csoport 2023-ban és 2022-ben is csak a funkcionális pénznemében nyilvántartott hitelekkel rendelkezett.

Ha 2023. december 31-én a nyilvántartott hitelek kamatlábai 10 bázisponttal magasabbak lettek volna minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 2023-ban 61 045 EUR-val, 2022-ben 63 381 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 2023. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban

<b>2023. december 31-én</b>	<b>3 hónapnál rövidebb lejáratú</b>	<b>3 hónap és 1 év közötti lejáratú</b>	<b>1 és 2 év közötti lejáratú</b>	<b>2 és 5 év közötti lejáratú</b>	<b>5 éven túli lejáratú</b>
Hitelek/kölcsönök és fizetendő kamatok	601 500	1 804 500	2 454 000	54 722 000	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	2 598 125	0	0	0	0
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	820 174	0	0	0	0
Lízingkötelezettség	0	0	0	0	0

<b>2022. december 31-én</b>	<b>3 hónapnál rövidebb lejáratú</b>	<b>3 hónap és 1 év közötti lejáratú</b>	<b>1 és 2 év közötti lejáratú</b>	<b>2 és 5 év közötti lejáratú</b>	<b>5 éven túli lejáratú</b>
Hitelek/kölcsönök és fizetendő kamatok	589 500	1 768 500	2 406 000	7 506 000	49 670 000
Szállítók és egyéb kötelezettségek	4 952 610	0	0	0	0
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 167 871	0	0	0	0
Lízingkötelezettség	42 947	0	42 947	128 841	439 662

A fenti táblázat a Csoport pénzügyi kötelezettségeinek megfelelő lejáratú csoportok szerinti elemzését tartalmazza a mérlegfordulónapon a szerződéses lejáratig hátralévő időszak alapján. A táblázatban szereplő összegek a szerződéses, nem diszkontált cash flow-kat jelentik. A Csoport által felvett hitelekről a 23. Hitelek megjegyzésben olvashat.

A Szállítók és egyéb kötelezettségek soron található egyenleg jelentős része kapcsolt fél felé áll fenn, így a likviditási kockázata alacsony. A kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségekről a 27. megjegyzésben olvashat.

### 3.2 A tőke kezelése

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

A Csoport a tőkeszerkezet fenntartása vagy korrigálása érdekében módosíthatja a tulajdonosoknak kifizetett osztalék összegét, tőkét fizethet vissza a tulajdonosoknak, illetve az adósságállomány csökkentése érdekében új részvényeket bocsáthat ki vagy eszközöket adhat el. A vezetés megerősíti, hogy a Csoport minden vállalata megfelel a rá érvényes jogszabályi tőkekövetelményeknek. A Csoport ennek értékelése során a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásait követi figyelemmel. A saját tőkét, illetve annak jegyzett tőkéhez viszonyított arányát az alábbi táblázat mutatja. A saját tőke pozitív és mindkét évben jelentősen meghaladja a jegyzett tőkét.

Adatok EUR-ban	<b>2023.december 31.</b>	<b>2022.december 31.</b>
Jegyzett tőke	25 200 000	25 200 000
Saját tőke összesen	72 357 429	84 823 961
<b>Saját tőke és jegyzett tőke aránya</b>	<b>287,13%</b>	<b>336,60%</b>

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

### 4. Kritikus számviteli becslések és megítélések

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

#### 4.1 Kritikus számviteli becslések, feltételezések és számviteli politikák

A Csoport a jövőre vonatkozóan becslésekkel és feltételezésekkel él. Az ebből eredő számviteli becslések - a definícióból adódóan - csak ritkán egyeznek meg a tényleges eredményekkel. Azok a becslések és feltételezések, amelyek miatt jelentős mértékben módosulhat az eszközök és források mérlegben szereplő értéke, az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

##### ***A befektetési célú ingatlanok valós értéke***

A befektetési célú ingatlanok valós értékét értékelési technikák alkalmazásával határozzák meg.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása számos döntésen és feltételezésen alapszik, így a tényleges valós érték jelentősen eltérhet a becsléstől. A befektetési célú ingatlanok valós értékét a vállalat saját maga is megbecsüli, valamint egy független szakmai értékelőt is alkalmaz erre a feladatra, aki az érintett piacon releváns tapasztalattal rendelkezik.

Az elkészült befektetési célú ingatlanok és más fejlesztési céllal elkészült ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan mérhető, a valós érték a piaci árak alapján kerül meghatározásra. Azon befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós értéket nem lehet megbízhatóan megbecsülni (kevés a tranzakció a piacon, az ingatlan túlságosan egyedi, összehasonlítható 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 menedzsment, mind a független szakmai értékbecslő. A fejlesztés alatt álló ingatlanok valós értékének meghatározásakor figyelembe veszi az értékbecslő az építési munkálatok fennmaradó költségeit.

A 2022-es és 2023-as év folyamán a csoportnak nem volt építés alatt álló befektetési célú ingatlana, így olyan kalkuláció nem készült egyik év vonatkozásában sem, amely azt mutatná meg, hogy amennyiben mind a fennmaradó építési költségek, mind a költségeken lévő haszon 10%-kal nőne/csökkenne, akkor az építés alatt álló befektetési célú ingatlanok valós értéke az egyes évek végén mekkora EUR összeggel csökkenne/nőne.

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

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

##### ***Felvásárlások és befektetési célú ingatlan vásárlások***

A 2.3. megjegyzésben írtaknak megfelelően a Csoport utoljára egy darab leányvállalat felett szerzett ellenőrzést felvásárlás útján 2021-ben. További felvásárlás vagy alapítás sem 2022-ben, sem 2023-ban nem történt.

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

A felvásárlások kapcsán a Vezetés értékelt, 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 30. megjegyzésben olvashat.

A fent leírtak alapján a Vezetés úgy gondolja, hogy a felvásárlások nem minősülnek üzleti kombinációnak az IFRS 3 szerint. Ennek megfelelően a vételár felosztásra került a megvásárolt eszközökre és kötelezettségekre,

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

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.

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 termékcsoportonkénti bontásban:

Adatok EUR-ban	<b>2023.dec.31-én végződő üzleti év</b>	<b>2022.dec.31-én végződő üzleti év</b>
Készleten nyilvántartott ingatlanok értékesítési árbevétele	3 732 188	4 604 080
Bérleti díj bevétele	6 161 779	6 041 149
Egyéb árbevétel	3 929 816	3 481 137
<b>Összesen</b>	<b>13 823 783</b>	<b>14 126 366</b>

Ingatlanok (telkek, irodaházak) értékesítése esetén az árbevétel az ellenőrzés átadása pillanatában került elszámolásra az IFRS 15 előírásainak megfelelően, mivel a független féllel megkötött szerződés nem teljesíti azokat a feltételeket, amelyek lehetővé tennék az időszak alatt történő árbevétel elszámolást. Ezek a következők az IFRS 15 35. bekezdés alapján:

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

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

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

A 2022-es Ingatlanértékesítés árbevételéhez kapcsolódóan Ingatlanértékesítés közvetlen önköltségeként szintén 2022-ben 2 597 355 EUR-t számolt el a Csoport.

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Árbevétel megjelenítése időbeli megoszlás szerint:

Adatok EUR-ban	2023.dec.31-én végződő üzleti év	2022. dec. 31-én végződő üzleti év
Időbeli megoszlás szerint:		
Időpontban realizált	3 732 188	4 604 080
Időszak alatt realizált	10 091 595	9 522 286

**6. Üzemeltetési költségek**

Adatok EUR-ban	2023.dec.31-én végződő üzleti év	2022. dec. 31-én végződő üzleti év
Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége	4 051 726	4 789 489
Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	611 745	179 164
<b>Összesen</b>	<b>4 663 471</b>	<b>4 468 653</b>

*Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége*

Adatok EUR-ban	2023.dec.31-én végződő üzleti év	2022. dec. 31-én végződő üzleti év
Továbbszámlázott költségek	3 049 450	3 955 444
Építmény és telekadó	390 705	355 999
Egyéb közvetlen költségek	611 571	478 046
<b>Összesen</b>	<b>4 051 726</b>	<b>4 789 489</b>

A Csoport a bérleti díjon belül számlázza az ingatlanok kapcsán felmerülő közvetlen költségeket (például közművek) a bérlők felé. Mivel a Csoport csak a bérbeadott területekre jutó költségeket tudja érvényesíteni, ezért ő minősül elsődleges kockázatviselőnek és az IFRS 15 előírásainak megfelelően külön jeleníti meg az árbevételt és a kapcsolódó költségeket.

*Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek*

Adatok EUR-ban	2023.dec.31-én végződő üzleti év	2022. dec. 31-én végződő üzleti év
Marketing költségek	0	118 930
Üzemeltetési költségek	492 645	60 234
Értékvesztés	0	0
<b>Összesen</b>	<b>492 645</b>	<b>179 164</b>

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

**7. Egyéb adminisztratív költségek**

Az Egyéb adminisztratív költségek megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Adatok EUR-ban	2023.dec.31-én végződő üzleti év	2022. dec. 31-én végződő üzleti év
Könyvelési és könyvvizsgálati díjak	167 775	157 427
Személyi jellegű ráfordítások	45 359	43 044
Igénybevett külső szolgáltatások	75 610	53 521
Egyéb adminisztratív költségek	18 049	58 554
<b>Összesen</b>	<b>306 792</b>	<b>312 546</b>

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

### 8. Költségnem szerinti bontás

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

Adatok EUR-ban	2023.dec.31-én végződő üzleti év	2022. dec. 31-én végződő üzleti év
Anyagköltségek	3 112 075	4 044 408
Ingtalan értékesítések közvetlen költsége	2 301 041	2 597 355
Igénybevett szolgáltatások	1 271 219	836 839
Személyi jellegű ráfordítások	45 359	43 044
Értécsökkenési leírás	0	910
Egyéb költségek	541 610	355 998
<b>Összesen</b>	<b>7 271 304</b>	<b>7 878 554</b>

### 9. Befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó eredmények

#### a) Befektetési célú ingatlanok értékesítési eredménye

2022-ben és 2021-ben a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. értékesítette a tulajdonában lévő befektetési célú ingatlan telkeket (Corvin 7-8 projekt) a kapcsolt fél Futureal Prime Properties Four Alapnak. Az értékesítésen elért eredmény 2022-ben 216 262 euró veszteség, míg 2021-ben 107 834 euró nyereség volt. 2022-ben a Corvin Innovation Campus Ingatlan-fejlesztő Zrt. értékesítette a tulajdonában lévő parkolót kapcsolt félnek a BP1 Második Ütem Zrt-nek. Az értékesítés eredménye 913 euró nyereség volt. Összességében a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye 2022-ben 215 349 euró veszteség volt.

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

#### b) Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye 2023-ban 51 434 euró nyereség, míg 2022-ben 371 179 euró veszteség volt. 2023-ban a BP1 Első Ütem Zrt és a Futureal Development 7 Sp. z o.o. leányvállalatok ingatlanain alakult ki ez az eredmény, míg 2022-ben ezeken felül még a Futureal New Ages Kft és a Corvin Innovation Campus Zrt ingatlanjai is részt vettek ennek az eredménynek a kialakulásában.

### 10. Egyéb bevételek

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

Adatok EUR-ban	2023.dec.31-én végződő üzleti év	2022. dec. 31-én végződő üzleti év
Készletként nyilvántartott telkek értékvesztés visszairásainak eredménye	0	669 995
Céltartalék feloldása	51 338	0
Káresemények bevétele	4 845	2 606
Tárgyi eszköz eladás eredménye	0	1 485
Bérlői elszámolásból származó egyéb bevétel	0	56 556
Egyéb	68 848	22 292
<b>Összesen</b>	<b>125 031</b>	<b>752 934</b>

Az értékvesztés visszairások eredménye sorban az Evern Invest Kft telekingatlanjaira elszámolt értékvesztések visszairásainak nettó egyenlege szerepel.



## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### 11. Egyéb ráfordítások

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

Adatok EUR-ban	2023.dec.31-én végződő üzleti év	2022. dec. 31-én végződő üzleti év
Szokásos mértékű bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés	1 504 800	649 069
Adomány	296 855	0
Készletként nyilvántartott telkek értékvesztése	119 100	277 707
Beruházás értékvesztése	2 332 451	0
Követelések értékvesztése	1 605	1 702
Egyéb ráfordítások	27 304	43 168
Leányvállalat eladásának vesztesége	273 746	0
<b>Összesen</b>	<b>4 555 862</b>	<b>971 646</b>

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

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

### 12. Pénzügyi eredmény

Adatok EUR-ban	2023.dec.31-én végződő üzleti év	2022. dec. 31-én végződő üzleti év
Kamatbevételek	253 870	0
Derivatív műveletek bevétele	0	8 769 553
Realizált árf. nyereségek	283 271	94 669
Nem realizált év végi árf. nyereségek	1 171 212	19 987
Egyéb pénzügyi bevétel	0	26 649
<b>Pénzügyi bevételek</b>	<b>1 708 353</b>	<b>8 910 858</b>
Bankköltségek	16 035	13 722
Kamatráfordítások	2 063 925	1 620 052
Derivatív műveletek ráfordítása	3 221 861	279 277
Realizált árf. veszteségek	148 764	316 945
Nem realizált árf. veszteségek	21 541	369 265
Egyéb pénzügyi ráfordítás	0	0
<b>Pénzügyi ráfordítások</b>	<b>5 472 126</b>	<b>2 599 261</b>
<b>Pénzügyi eredmény</b>	<b>-3 763 773</b>	<b>6 311 597</b>

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

### 13. Nyereségadók

A nyereségadók között a társasági adó, a helyi iparüzési adó és az innovációs járulék adórátfordítás van kimutatva. Mivel a Társaságot 2018.09.30-án Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként a hatóságok nyilvántartásba vették, így speciális adózási szabályozás hatálya alá került, ennek következtében nincs jelentős társasági adófizetési kötelezettsége. Ebből következik, hogy a beszámolóban halasztott adó kimutatása sem szükséges.

2023 folyamán 183 EUR, 2022-ben pedig 8 498 EUR Társasági adó költsége, valamint 2023-ban 24 003 EUR, 2022-ben pedig 24 892 EUR innovációs járulék költsége merült fel a csoportnak.

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**  
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**14. Befektetési célú ingatlanok**

Adatok EUR-ban	
<b>Valós érték 2021.december 31-én</b>	<b>122 879 402</b>
Befektetési célú ingatlan eladása	-864 979
Aktivált költségek	423 731
IFRS 16 hatása	-13 428
Aktivált kedvezmények átsorolása	-2 069 769
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	-371 179
Átsorolás készletekre	-790 000
<b>Valós érték 2022.december 31-én</b>	<b>119 193 777</b>
Befektetési célú ingatlan kivezetése leányvállalat eladása miatt	-12 833 712
Aktivált költségek	70 361
IFRS 16 hatása	51 407
Aktivált bekerülési költség (ügynöki díj) kivezetése	-118 428
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	51 434
Befektetési célú ingatlan kivezetése	-265 149
<b>Valós érték 2023.december 31-én</b>	<b>106 149 690</b>

Az aktivált kedvezmények átsorolása soron egy olyan klasszifikációs módosítás szerepel, amellyel a Finext Nyrt csoportja az őt is tartalmazó nagyobb csoport klasszifikációjával hozza összhangba a saját besorolását (az aktivált kedvezmények nem a befektetési célú ingatlanok között, hanem az egyéb követelések között kerülnek kimutatásra 2022-től). Ennek a módosításnak a hatására a befektetési célú ingatlanok mérlegSORÁNAK értéke az aktivált kedvezmények év végi mérlegértékével eltér az befektetési célú ingatlanok év végi valós értékétől.

Az értékesítésről a 9. megjegyzésben olvashat részletesen.  
A valós értékkel kapcsolatos értékelési közzétételek:

Adatok EUR-ban

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

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**  
A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban

<b>2022.12.31</b>	<b>Bérbeadásra szánt befejezett ingatlanok</b>	<b>Egyéb beruházások</b>
<b>Értékbecslési módszer</b>	Diszkontált cashflow módszer	n/a
<b>Mérlegbesorolás</b>	Befektetési célú ingatlan	Befektetési célú ingatlan
<b>Valós érték</b>	120 998 398	265 149
<b>Terület ( m<sup>2</sup>)</b>	41 020	0
<b>Hozam érzékenység</b>		
0.25%	-4 611 000	n/a
-0.25%	5 032 000	n/a
<b>Bérleti díj érzékenység</b>		
5%	4 249 000	n/a
-5%	-4 248 000	n/a

Értékelési feltételezések:

<b>Adatok</b>	<b>Sávok</b>	<b>Sávok</b>
	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Iroda ERV</b>	17,04 - 21,58	13,0-17,2
<b>Iroda bérleti díj (€/m<sup>2</sup>)</b>	17,04 - 21,58	13,0-17,2
<b>Üzlet bérleti díj (€/m<sup>2</sup>)</b>	6,45 – 50,84	18,0-25,6
<b>Vendéglátás díj (€/m<sup>2</sup>)</b>	5,0	5,0-18,0
<b>Raktár bérleti díj (€/m<sup>2</sup>)</b>	7,95 – 9,26	9,0
<b>Parkoló (€/db)</b>	110 - 136,84	100,0-120,0

2023-ban a fenti táblába már csak a BP1 Első Ütem Zrt tulajdonában levő irodaház adatai kerültek be, míg a 2022-es oszlopban még a 2023 végén eladott lengyel leányvállalat irodaházának értékelési feltételezési adatai is szerepeltek.

**Befektetési célú ingatlannal kapcsolatban keletkezett eredmény**

Adatok EUR-ban	<b>2023. dec.31-én végződő üzleti év</b>	<b>2022. dec. 31-én végződő üzleti év</b>
<b>Bevétel bérbeadásból</b>	<b>6 161 779</b>	<b>6 041 149</b>
Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége	-4 051 726	-4 789 489
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	51 434	-371 179
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	0	-215 349
<b>Befektetési célú ingatlannal kapcsolatban keletkezett eredmény</b>	<b>2 161 487</b>	<b>665 132</b>

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

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**15. Pénzügyi instrumentumok**

*Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok*

Adatok EUR-ban	2023. december 31.	2022. december 31.
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>25 144 912</b>	<b>19 057 544</b>
Vevő és egyéb követelések	4 618 986	4 783 042
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13 775 599	2 244 287
Egyéb pénzügyi eszközök	4 250 843	4 583 644
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	2 499 484	7 446 571
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>57 176 000</b>	<b>59 582 000</b>
Hosszú lejáratú banki hitelek	57 176 000	59 582 000

<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>5 824 299</b>	<b>9 478 481</b>
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	820 174	2 167 871
Rövid lejáratú banki hitelek	2 406 000	2 358 000
Szállítói és egyéb kötelezettségek	2 598 125	4 952 610

<i>Valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok</i>		
Adatok EUR-ban	2023. december 31.	2022. december 31.
<b>Mérlegben levő pénzügyi követelések</b>		
Származékos pénzügyi követelések	5 325 906	8 519 621
<b>Összesen</b>	<b>5 325 906</b>	<b>8 519 621</b>
Hosszú lejáratú	3 434 482	6 650 161
Rövid lejáratú	1 891 424	1 869 460
<b>Összesen</b>	<b>5 325 906</b>	<b>8 519 621</b>
<b>Mérlegben levő pénzügyi kötelezettségek</b>		
Származékos pénzügyi kötelezettségek	0	0
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Hosszú lejáratú	0	0
Rövid lejáratú	0	0
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban	<b>2023. december 31.</b>	<b>2022. december 31.</b>
<b>Egyéb pénzügyi eszközök</b>		
Nem likvid óvadék	9 806	431 438
Vevői befizetések	284 749	2 829 206
Hitelekhez kapcsolódó korlátozottan felhasználható bankszámlák egyenlegei	3 956 288	1 323 000
<b>Összesen</b>	<b>4 250 843</b>	<b>4 583 644</b>

A Vezetés megítélése szerint az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke megegyezik a könyv szerinti értékkel. Ennek oka, hogy ilyen instrumentumokon belül nincsenek a Csoportnak csak hitelinstrumentumai, illetve pénzeszközei. A hosszú lejáratú hitelinstrumentumok piaci, változó kamatozású hitelek, illetve hosszú távú kamatozó eszközök. A piaci, változó kamatozású bankhitel mellé a csoport fedezeti ügyletet kötött, ami miatt a csoport fix kamatot fizet, és a fedezeti ügylet értékének változása követi le a piaci változásokat.

### 16. Követelések kapcsolt féllel szemben

Az alábbi táblázat tartalmazza a kapcsolt felekkel szemben fennálló követeléseket:

Adatok EUR-ban	<b>2023. december 31.</b>	<b>2022. december 31.</b>
Kapcsolt vevőkövetelések	939 878	24 374
Egyéb kapcsolt követelések	12 835 721	2 219 913
<b>Összesen</b>	<b>13 775 599</b>	<b>2 244 287</b>
Ebből:		
Rövid lejáratú	<b>13 775 599</b>	<b>2 244 287</b>
Hosszú lejáratú	0	0
<b>Összesen</b>	<b>13 775 599</b>	<b>2 244 287</b>
Ebből EUR-ban	13 769 288	1 861 208
Ebből HUF-ban	6 311	383 079

### Az egyenlegek partneres bontásban 2023 december 31-én

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

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

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**Az egyenlegek partneres bontásban 2022 december 31-én**

<b>Partner</b>	<b>Egyenleg</b>	<b>Lejárát</b>	<b>Kamatláb</b>	<b>Devizanem</b>
Futureal Management Kft	1 836 834	egy éven belül	0%	EUR/HUF
Futureal Prime Properties Three Ingatlanfejlesztő Részalap	3 057	egy éven belül	0%	EUR
HelloParks One Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap	404 396	egy éven belül	0%	EUR
<b>Összesen</b>	<b>2 244 287</b>			

**17. Vevők és egyéb követelések**

<b>Adatok EUR-ban</b>	<b>2023. december 31.</b>	<b>2022. december 31.</b>
Elhatárolt kedvezmények	1 650 310	2 069 769
Vevőkövetelések	1 883 617	1 799 681
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	902 308	890 039
Költségek aktív időbeli elhatárolása	160 612	19 093
Szállítói túlfizetések	0	229
Egyéb követelések	22 139	4 231
<b>Összesen</b>	<b>4 618 986</b>	<b>4 783 042</b>

Az elhatárolt kedvezményekről további információk a 14. megjegyzésben olvashatók.

A Csoport 2023-ban és 2022-ben 1 605 illetve 1 702 euró értékvesztést képzett a követeléseire. A csoport a bérlői követeléseit bérlési díj óvadéki letétekkel is biztosítja annak érdekében, hogy a külsős követeléseit biztosan megtérüljenek. A bérlők esetén bérlési díj csúszások előfordulhatnak, de a késések nem jelentik azt, hogy a megtérülés kockázatos lenne.

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

<b>Adatok EUR-ban</b>	<b>2023. december 31.</b>	<b>2022. december 31.</b>
EUR	4 616 531	3 638 029
HUF	2 445	1 143 968
PLN	0	1 045
<b>Összesen</b>	<b>4 618 986</b>	<b>4 783 042</b>

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

**18. Egyéb adókövetelések**

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

<b>Adatok EUR-ban</b>	<b>2023. december 31.</b>	<b>2022. december 31.</b>
ÁFA követelés	1 490 194	62 208
Egyéb adó követelések	1 512	75 072
<b>Összesen</b>	<b>1 491 706</b>	<b>137 280</b>

A 2022-es egyenleghez képest a 2023-as évvégi növekedés oka az, hogy az EVERN Invest Kft vevői előleget kapott a telkeinek eladására csoportba nem tartozó kapcsolt vállalatától, és az előleg ÁFA tartalma kerül itt kimutatásra 2023 végén 1 485 000 euró értékben.

## **Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### **19. Egyéb rövid lejáratú eszközök**

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

2022-ben ugyanezen a mérleg soron 1 473 739 EUR értékben készletekre és szolgáltatásokra adott előlegek, valamint összesen 8 777 EUR értékben még elhatárolt költségek kerültek kimutatásra.

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**  
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**20. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek**

Adatok EUR-ban	<b>2023.december 31.</b>	<b>2022. december 31.</b>
Pénzeszköz	2 499 484	7 446 571
<b>Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek (folyószámlahitelek nélkül)</b>	<b>2 499 484</b>	<b>7 446 571</b>

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

Adatok EUR-ban	<b>2023.december 31.</b>	<b>2022.december 31.</b>
A+	11 599	6 356
A-	227 241	6 484 315
BBB	2 260 644	955 900
<b>Összesen</b>	<b>2 499 484</b>	<b>7 446 571</b>

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

Adatok EUR-ban	<b>2023.december 31.</b>	<b>2022. december 31.</b>
EUR	2 206 773	6 068 586
HUF	291 243	1 301 120
PLN	1 468	76 865
<b>Összesen</b>	<b>2 499 484</b>	<b>7 446 571</b>

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

**21. Készletek**

Adatok EUR-ban	<b>2023.december 31.</b>	<b>2022.december 31.</b>
<b>Előző évről nyitó érték</b>	<b>8 683 161</b>	<b>8 401 580</b>
Aktivált költségek	822 983	1 696 648
Értékesítés	-2 301 041	-2 597 355
Készletként nyilvántartott telkek értékvesztése	-119 100	-277 707
Készletként nyilvántartott telkek értékvesztéseinek visszairása	0	669 995
Átsorolás befektetési célú ingatlanokról	0	790 000
<b>Befejezetlen és félkész termékek</b>	<b>7 086 003</b>	<b>8 683 161</b>

Készletek értékvesztése

Adatok EUR-ban	<b>2023.december 31.</b>	<b>2022.december 31.</b>
<b>Előző évről nyitó érték</b>	<b>-80 262</b>	<b>-472 550</b>
Értékvesztés	-119 100	-277 707
Értékvesztések és értékvesztések visszairása	0	669 995
<b>Készletek értékvesztése</b>	<b>-199 362</b>	<b>-80 262</b>

2022 során az értékvesztés soron az év folyamán eladott telekingatlanok realizált értékvesztése látható, míg az értékvesztések és értékvesztések visszairása soron az év végén a csoport tulajdonában levő telekingatlanokra az év során elszámolt értékvesztések és azok visszairásainak nettó eredménye szerepel.



**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**  
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**22. Saját tőke**

*Jegyzett tőke*

Adatok EUR-ban	Jegyzett tőke
<b>2022.01.01.</b>	<b>25 200 000</b>
Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása*	0
<b>2022.12.31.</b>	<b>25 200 000</b>
Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása*	0
<b>2023.12.31.</b>	<b>25 200 000</b>

*Tőketartalék*

Adatok EUR-ban	Tőketartalék
<b>2022.01.01.</b>	<b>10 210 630</b>
Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba	-2 940 161
<b>2022.12.31.</b>	<b>7 270 469</b>
Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba	0
<b>2023.12.31.</b>	<b>7 270 469</b>

Csakúgy, mint az előző évben, a 2022.04.20-án tartott közgyűlésén a tulajdonosok elhatároztak 2.940.161 EUR átvezetést a tőketartalékból az eredménytartalékba az eredménytartalékban levő veszteségek tőketartalékból való fedezésének céljával.

***Egyedi beszámolókat prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet***

Adatok EUR-ban	Egyedi beszámolókat prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet
<b>2022.01.01.</b>	<b>-4 925 044</b>
Tárgyévi árfolyamkülönbözet-változás	343 591
<b>2022.12.31.</b>	<b>-4 581 453</b>
Tárgyévi árfolyamkülönbözet-változás	-350 755
<b>2023.12.31.</b>	<b>-4 932 208</b>

Az egyedi beszámolókat 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 azévben 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.

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**  
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

*Felhalmozott eredmény*

Adatok EUR-ban	<b>Felhalmozott eredmény</b>
<b>2021.12.31.</b>	<b>45 334 004</b>
Tárgyévi eredmény	11 720 780
Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba	2 940 161
Osztalékfizetés	-3 060 000
<b>2022.12.31.</b>	<b>56 934 945</b>
Tárgyévi eredmény	- 1 495 777
Osztalékfizetés	-10 620 000
<b>2023.12.31.</b>	<b>44 819 168</b>

Az Anyavállalat 2022.04.20-án tartott közgyűlésén a tulajdonosok elhatároztak 2 940 161 EUR átvezetését a tőketartalékból az eredménytartalékba az eredménytartalékban levő veszteségek tőketartalékból való fedezésének céljával.

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**  
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**23. Hitelek**

Az alábbi táblázat tartalmazza a harmadik féltől felvett hitelek változását:

Adatok EUR-ban	
<b>Egyenleg 2022. 01.01-én</b>	<b>64 250 000</b>
<i>Ebből:</i>	
<i>Rövid lejáratú</i>	<i>2 310 000</i>
<i>Hosszú lejáratú</i>	<i>61 940 000</i>
Felvásárlás	0
Hitelfelvétel	0
Hiteltörlesztés	-2 310 000
Árfolyamdifference	0
<b>Egyenleg 2022. 12.31-én</b>	<b>61 940 000</b>
<i>Ebből:</i>	
<i>Rövid lejáratú</i>	<i>2 358 000</i>
<i>Hosszú lejáratú</i>	<i>59 582 000</i>
Felvásárlás	0
Hitelfelvétel	0
Hiteltörlesztés	-2 358 000
Árfolyamdifference	0
<b>Egyenleg 2023. 12.31-én</b>	<b>59 582 000</b>
<i>Ebből:</i>	
<i>Rövid lejáratú</i>	<i>57 176 000</i>
<i>Hosszú lejáratú</i>	<i>2 406 000</i>

Adatok EUR-ban	<b>2023.december 31.</b>	<b>2022.december 31.</b>
EUR	59 582 000	61 940 000
HUF	0	0
<b>Összesen</b>	<b>59 582 000</b>	<b>61 940 000</b>

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A jelentős banki hitelek feltételei:

Adatok EUR-ban 2023.12.31-én

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

Adatok EUR-ban 2022.12.31-én

Projekt	Bank	Pénz-nem	Lejárat	Kamat %	Lehívott	Le nem hívott	Fordulónapon fennálló tartozás	Ingatlan jelzálog	A kovenánst megsértette?
BP1 Első Ütem Zrt.	Unicredit, K&H	EUR	2028.06.30	3 havi EURIBOR + kamatfelár	65 947 500	0	61 940 000	Igen	Nem

A harmadik féltől felvett hitelek szerződés szerint 2023-at követően járnak le.

A BP1 Első Ütem Zrt. bankhiteléhez kapcsolódó kamatswapból eredő követelésekből 3 434 482 EUR (2022: 6 650 161 EUR) a hosszú lejáratú származékos követelések között, 1 891 424 EUR (2022: 1 869 460 EUR) pedig a rövid lejáratú követelések között került kimutatásra.

A BP1 Első Ütem Zrt. bankhiteléhez kapcsolódóan kamatswapból eredő kötelezettség nem keletkezett sem 2023 december 31-én, sem 2022 december 31-én.

### 24. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások

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

2023 december 31-én és 2022 december 31-én a Csoport nem mutatott ki Egyéb hosszú lejáratú kötelezettséget.

### 25. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Adatok EUR-ban	2023.december 31.	2022.december 31.
Szállítói kötelezettségek	172 101	204 546
Nem számlázott szállító	514 385	514 385
Költségek passzív időbeli elhatárolása	300 068	766 784
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 603 895	959 326
Részesevés vételárából fennálló tartozás	0	2 500 000
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7 676	7 569
<b>Összesen</b>	<b>2 598 125</b>	<b>4 952 610</b>

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

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

Adatok EUR-ban	2023.december 31.	2022.december 31.
EUR	2 527 786	3 818 037
HUF	54 669	971 484
GBP	15 670	26 261
PLN	0	45 317
USD	0	91 512
<b>Összesen</b>	<b>2 598 125</b>	<b>4 952 610</b>

### 26. Származékos pénzügyi követelések és kötelezettségek

A 2023.12.31-én már csak a BP1 Első Ütem Kft-nek van nyitott swap ügylete. Az ügylethez kapcsolódó követelése 5 325 906 EUR, melyből 1 891 424 EUR rövid lejáratú, és 3 434 482 EUR pedig hosszú lejáratú. Az év közben lezárt ügyletek eredménye pedig 1 715 345 EUR.

A 2022.12.31-én már csak a BP1 Első Ütem Kft-nek van nyitott swap ügylete. Az ügylethez kapcsolódó követelése 8 519 621 EUR, melyből 1 869 460 EUR rövid lejáratú, és 6 650 161 EUR pedig hosszú lejáratú. Az év közben lezárt ügyletek eredménye pedig -29 345 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.

Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Adatok EUR-ban	2023.december 31.	2022.december 31.
Szállítói kötelezettségek	30 297	36 918
Költségek passzív időbeli elhatárolása	581 470	2 127 767
Kapcsolt kölcsön kötelezettség	207 154	0
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 253	0
Egyéb kapcsolt kötelezettségek	0	3 186
<b>Összesen</b>	<b>820 174</b>	<b>2 167 871</b>
<b>Ebből:</b>		
- Hosszú lejáratú	0	0
- Rövid lejáratú	820 174	2 167 871

Adatok EUR-ban	2023.december 31.	2022.december 31.
HUF	18 557	4 557
EUR	801 617	2 131 773
PLN	0	31 541
<b>Összesen</b>	<b>820 174</b>	<b>2 167 871</b>

A kapcsolt kötelezettségek döntő része az FR Management Partnership CV Mo.-i Fióktelepével szemben (397 901 EUR 2023 december 31.-én és 273 837 EUR 2022.12.31.-én), a HelloParks Management Kft-vel szemben (26 270 EUR 2023 december 31.-én, és 15 934 EUR 2022 december 31.-én) és a Futureal Management Kft-vel szemben (0 EUR 2023 december 31.-én, és 1 836 834 EUR 2022 december 31.-én) fennálló kötelezettség.

A Futureal Management Kft.-nek, a Hello Parks Management Kft-nek, az FR Management Partnership CV Mo.-i Fióktelepének, és a Futureal Shared Services Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepének, illetve a Finext Nyrt-nek azonos a végső anyavállalata. A Futureal Management Kft. nyújtotta 2020 első negyedévéig,

## **Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

az FR Management Partnership CV Mo.-i Fióktelepe 2020 második negyedévéől 2023 január 1-ig, a Hello Parks Management 2021 áprilisától 2023 január 1-ig, és Futureal Shared Services Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe 2023 január 1-től a Csoport vállalatai részére a különböző menedzsment és műszaki szolgáltatásokat. A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciókat a 30. megjegyzés mutatja be.

### **27. Kötelezettségvállalások**

2022 december 31-én a Társaság 930 287 EUR rövid lejáratú céltartalékot képzett a 2023-as évben várható bérleti garanciális költségre, melyet a valószínűsége miatt a Csoport rövid lejáratú céltartalékként mutatott be a 2022-es mérlegben.

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

### **28. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek sor a vevői túlfizetések bemutatására szolgál, de sem 2023 végén, sem 2022 végén nem volt ilyen mérlegkéte a csoportnak.

**Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**29. Kapcsolt felek**

Adatok EUR-ban

<b>A Csoport a következő tranzakciókat folytatta kapcsolt felekkel:</b>		
<b>(a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása</b>		
	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Termékek értékesítése:</b>		
Telek eladás	3 732 188	815 220
Beruházás eladás	0	0
Tárgyi eszköz eladás	0	0
<b>Szolgáltatások nyújtása:</b>		
Ingatlan bérbeadás	15 051	2 507
Egyéb	59 023	10 558
<b>Összesen</b>	<b>3 806 261</b>	<b>828 285</b>

<b>(b) Termékek és szolgáltatások beszerzése</b>		
	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Szolgáltatások beszerzése:</b>		
Opciós- és sikerdíj	0	1 836 834
Marketing	0	37 529
Értékesítési jutalék	0	6 738
Tanácsadási díjak	0	17 421
Adminisztrációs költség	46 737	78 000
Könyvelési költség	84 919	84 502
Vagyonkezelési szolgáltatás	0	704 241
Befektetési célú ingatlan üzemeltetési díja	1 452 325	194 958
Irodabérleti költség	5 349	0
Egyéb	1 362	68 554
<b>Összesen</b>	<b>1 590 691</b>	<b>3 028 777</b>

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

2022. január 15-én és március 4-én opciós megállapodást, illetve sikerdíj szerződést kötött a Corvin Innovation Campus Zrt. a Futureal Management Kft-vel egy felújításra tervezett irodaház megvásárlását illetően. A szerződésnek megfelelően a kialakított vételár értelmében 1 836 834 EUR-t számolt el a Corvin Innovation Campus Zrt. a 2022-es üzleti évében. Az ügylet végül meghiúsult. Ezek az értékek a 2023-as évben értékvesztésre kerültek.

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

(c) Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A Csoport az alábbi pozíciókat tekinti „kulcspozícióknak”:

- Igazgató
- Pénzügyi igazgató

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

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

### 30. Nettó adósságállomány egyeztetése

Az alábbiakban a nettó adósságállományban bekövetkezett változások kerülnek bemutatásra.

Adatok EUR-ban	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	2 499 484	7 446 571
Rövid lejáratú hitelek	2 406 000	2 358 000
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	0	42 947
Hosszú lejáratú hitelek	57 176 000	59 582 000
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	0	611 450
<b>Nettó adósságállomány</b>	<b>-57 082 516</b>	<b>-55 147 826</b>

Adatok EUR-ban	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	Likvid befektetések	Rövid lejáratú hitelek	Hosszú lejáratú hitelek	Lízing kötelezett- ségek
<b>Nettó adósságállomány 2021.12.31</b>	<b>7 695 862</b>	<b>0</b>	<b>2 310 000</b>	<b>61 940 000</b>	<b>668 306</b>
Pénzeszköz változás	-249 291	0	48 000	-2 358 000	0
IFRS 16 hatás	0	0	0	0	-13 909
Árfolyamdifferencia	0	0	0	0	0
<b>Nettó adósságállomány 2022.12.31</b>	<b>7 446 571</b>	<b>0</b>	<b>2 358 000</b>	<b>59 582 000</b>	<b>654 397</b>
Pénzeszköz változás	-4 947 087	0	48 000	-2 406 000	0
IFRS 16 hatás	0	0	0	0	-654 397
Árfolyamdifferencia	0	0	0	0	0
<b>Nettó adósságállomány 2023.12.31</b>	<b>2 499 484</b>	<b>0</b>	<b>2 406 000</b>	<b>57 176 000</b>	<b>0</b>



## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### 31. Egy részvényre jutó konszolidált eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

A hígított részvényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrészvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígító hatású instrumentum részvényre lesz cserélve. 2023 december 31-én és 2022 december 31-én a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A Csoportnak mind a 2023-as és 2022-es évben 500 000 db „A” típusú törzsrészvénye volt, 2018. május 28.-án 17.000.000 db „B” típusú törzsrészvényt bocsátott ki. A részvényeseknek joguk van a Társaság felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényeik névértékére jutó arányos hányadra (osztalék), így az EPS számításnál ezt figyelembe véve az „A” és a „B” részvényosztályokra külön EPS számítást kell alkalmazni:

Adatok EUR-ban

<b>EPS (alap és hígított)</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>„A” részvényosztály</b>		
„A” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	-83 099	651 154
„A” részvények súlyozott átlagos száma (db)	500 000	500 000
<b>Egy „A” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR)</b>	<b>-0,17</b>	<b>1,30</b>
<b>„B” részvényosztály</b>		
„B” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	-1 412 678	11 069 626
„B” részvények súlyozott átlagos száma (db)	17 000 000	17 000 000
<b>Egy „B” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos eredménye alapján (EUR)</b>	<b>-0,08</b>	<b>0,65</b>
<b>„A” és „B” részvényosztály</b>		
Tárgyévi eredmény	<b>-1 495 777</b>	<b>11 720 780</b>
Részvények átlagos száma	<b>17 500 000</b>	<b>17 500 000</b>
Egy részvényre jutó eredmény	<b>-0,085</b>	<b>0,670</b>

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

## Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2023. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### 32. Környezeti hatások

#### Az Orosz-Ukrán és az izraeli konfliktus Társaságra gyakorolt hatása

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

A kialakult helyzet nem befolyásolja érdemben a Társaság vagyoni helyzetét és tevékenységét. A Társaság vezetésének megítélése szerint a 2024-es pénzügyi év során a háborús konfliktusnak csak közvetett hatásai lehetnek a Társaságra nézve a kialakult helyzet tovább gyűrűző általános gazdasági mechanizmusain keresztül. A 2024-es üzleti évre tekintettel a következőket várjuk, a Társaság pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a Társaság vezetése nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság folyamatosan elemzi a konfliktus miatt kialakult helyzetet.

### 33. Mérlegfordulónap utáni események

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

2023. december 31. óta a csoport életében nem történt jelentős esemény.