

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

**Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint
készített konszolidált pénzügyi kimutatások
2025.12.31-én végződő üzleti évre**

Tartalomjegyzék

Konsolidált eredménykimutatás.....	3
Konsolidált pénzügyi helyzet kimutatás	4
Konsolidált saját tőke változás kimutatás	6
Konsolidált cash flow kimutatás	7
Megjegyzések a konsolidált pénzügyi kimutatásokhoz	9
1. Általános háttér	9
2. A lényeges számviteli politikák összefoglalója.....	11
3. Pénzügyi kockázatkezelés	19
4. Kritikus számviteli becslések és megítélések.....	21
5. Árbevétel.....	22
6. Üzemeltetési költségek.....	23
7. Egyéb adminisztratív költségek	23
8. Költségnem szerinti bontás	24
9. Befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó eredmények	24
10. Egyéb bevételek	24
11. Egyéb ráfordítások	25
12. Pénzügyi eredmény	25
13. Nyereségszámok.....	25
14. Befektetési célú ingatlanok	26
15. Pénzügyi instrumentumok.....	28
16. Követelések kapcsolt féllel szemben.....	29
17. Vevők és egyéb követelések, Követelések osztalékelőleg miatt	30
18. Egyéb adókövetelések.....	31
19. Egyéb rövid lejáratú eszközök	31
20. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	31
21. Készletek	32
22. Saját tőke.....	32
23. Hitelek.....	34
24. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások.....	35
25. Szállítói és egyéb kötelezettségek	35
26. Származékos pénzügyi követelések és kötelezettségek.....	36
27. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	36
28. Kötelezettségvállalások	37
29. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek.....	37
30. Kapcsolt felek	37
31. Nettó adósságállomány egyeztetése	38
32. Egy részvényre jutó konsolidált eredmény.....	39
33. Korábbi időszakos hibák javítása	40
34. Környezeti hatások.....	40
35. A vállalkozás folytatásának elve és jelentős becslési bizonytalanságok	40
36. Mérlegfordulónap utáni események	40

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konzolidált eredménykimutatás

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2025. december 31-én végződő üzleti év	2024. december 31-én végződő üzleti év módosított
Ingyanértékesítés árbevétele	5	0	9 970 478
Bérleti díjbevétele	5	6 556 224	6 307 183
Egyéb árbevétele	5	2 844 262	1 349 485
Árbevételek		9 400 486	17 627 146
Ingyanértékesítés közvetlen önköltsége	8,21	0	7 039 735
Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége	6,8	3 040 320	2 595 659
Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	6,8	485 453	617 422
Nettó értékesítésből és bérbeadásból származó eredmény		5 874 713	7 374 330
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége (+)/vesztése(-)	14	3 654 294	-7 846 363
Egyéb adminisztratív költségek	7,8	171 005	172 496
Egyéb bevételek	10	158 984	4 951 944
Egyéb ráfordítások	11	13 945	557 320
Működési eredmény		9 503 041	3 750 095
Kamatbevételek	12	145 461	160 291
Egyéb pénzügyi bevételek	12	2 512 110	56 334
Kamatráfordítások	12	1 670 049	1 202 733
Egyéb pénzügyi ráfordítások	12	3 157 948	1 899 202
Pénzügyi eredmény	12	-2 170 426	-2 885 310
Adózás előtti eredmény		7 332 615	864 785
Nyereségadó	13	71 004	89 109
Tárgyévi eredmény		7 261 611	775 676
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		7 261 611	775 676
A későbbiekben eredménybe átsorolható egyéb átfogó jövedelem:			
Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözlet	33	-34 830	-4 713 911
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	33	-34 830	-4 713 911
Tárgyévi teljes átfogó eredmény		7 226 781	-3 938 235
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		7 226 781	-3 938 235
Alap és hígított EPS A részvénytípusra	32	0,81	0,09
Alap és hígított EPS B részvénytípusra	32	0,40	0,04

A 9-40. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konzolidált pénzügyi helyzet kimutatás

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2025.12.31	2024.12.31
<u>Eszközök</u>			
Befektetett eszközök		106 226 647	100 652 588
Befektetési célú ingatlanok	14, 2.5	103 542 331	98 162 097
Hosszú lejáratú származékos pénzügyi követelések	15,26	2 684 316	2 490 491
<u>Forgóeszközök</u>		36 642 835	28 303 674
Készletek	21	0	70 547
Vevő és egyéb követelések	15,17	2 587 126	3 092 089
Követelés osztalékéülőleg kifizetés miatt	15, 17	25 020 000	0
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15,16	23 124	899 505
Egyéb adókövetelések	18	33 198	42 054
Nyereségadó követelés		0	963
Egyéb pénzügyi eszközök	15	1 663 111	1 911 695
Egyéb rövid lejáratú eszközök	19	1 154	20 659
Pénz és pénzeszköz egyenértékesekek	15, 20	6 985 070	21 070 053
Rövid lejáratú származékos pénzügyi követelések	15,26	330 052	1 196 109
Eszközök összesen		142 869 482	128 956 262

	Megjegyzés	2025.12.31	2024.12.31
<u>Saját tőke és kötelezettségek</u>			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke		75 634 866	68 419 194
Jegyzett tőke	22	25 200 000	25 200 000
Tőketartalék (ázzsío)	22	3 264 085	7 270 469
Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet	22	-9 680 949	-9 646 119
Felhalmozott eredmény	22	56 851 730	45 594 844
Saját tőke összesen		75 634 866	68 419 194

<u>Kötelezettségek</u>			
<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>		64 754 389	55 091 821
Hosszú lejáratú banki hitelek	15, 23	64 315 467	54 722 000
Bérlői letétek		438 922	369 821

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**Konszolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Rövid lejáratú kötelezettségek		2 480 227	5 445 247
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	15, 27	1 073 870	478 490
Rövid lejáratú banki hitelek	15, 23	0	2 454 000
Szállítói és egyéb kötelezettségek	25	1 381 969	2 040 151
Nyereségadó kötelezettség		18 961	66 004
Egyéb adókötelezettség		5 427	392 534
Céltartalékok	28	0	14 068
Kötelezettségek összesen		67 234 616	60 537 068
Saját tőke és kötelezettségek összesen		142 869 482	128 956 262

A 9-40. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Konzolidált saját tőke változás kimutatás - módosított

Adatok EUR-ban

	Meg- jegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék (ázió)	Egyedi beszámoló prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet - módosított	Egyéb tartalékok	Felhalmozott eredmény	Összesen
Egyenleg 2023. december 31-én		25 200 000	7 270 469	-4 932 208	0	44 819 168	72 357 429
Tárgyévi eredmény	22	0	0	0	0	775 676	775 676
Egyéb átfogó veszteség (-) - módosított	33	0	0	-4 713 911	0	0	-4 713 911
Egyenleg 2024. december 31-én		25 200 000	7 270 469	-9 646 119	0	45 594 844	68 419 194
Tőketartalék átvezetése a Felhalmozott eredménybe	22	0	-4 006 384	0	0	4 006 384	0
Tárgyévi eredmény	22	0	0	0	0	7 261 611	7 261 611
Egyéb átfogó veszteség (-)		0	0	-34 830	0	0	-34 830
Leányvállalatok értékesítése		0	0	0	0	-11 109	-11 109
Egyenleg 2025. december 31-én		25 200 000	3 264 085	-9 680 949	0	56 851 730	75 634 866

A 9-40. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konzolidált cash flow kimutatás- módosított

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2025.dec.31-én végződő üzleti év	2024.dec.31-én végződő üzleti év - módosított
<i>Működési tevékenységből származó cash flow</i>			
Adózás előtti eredmény	22	7 332 615	864 785
<i>Adózás előtti eredménymódosítások:</i>			
Származékos ügyletek évvégi értékelésének változása	26	672 232	1 639 306
Egyéb pénzmozgással nem járó eredmények		-19 996	-6 104 000
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége (-) / vesztesége (+)	9	-3 654 294	7 846 363
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+) – módosított	5, 6	70 547	7 015 456
Pénzügyi eredmény	12	1 498 194	2 885 310
Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+) - módosított	17	1 658 289	18 192 008
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése (-) / növekedése (+)	25	-380 930	-9 994 836
Céltartalékok növekedése (-)/csökkenése (+)	28	-14 068	14 068
Fizetett nyereségadó	13	-116 962	-27 900
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		7 045 627	22 330 560
<i>Befektetési tevékenységből származó cash flow</i>			
Befektetési célú ingatlanon végzett beruházás	14	-1 725 940	-290 795
Kapott kamatok	12	145 461	160 291
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		-1 580 479	-130 504
<i>Pénzügyi tevékenységből származó cash flow</i>			
Hitelfelvétel	23	65 000 000	0
Hiteltörlesztés	23	-57 176 000	-2 406 000
Hitelfelvételhez kapcsolódó tranzakciós kts.-ek kifizetése		-684 533	0
Fizetett kamat	12	-1 670 049	-1 202 733
Fizetett osztalékkelőleg	17	-25 020 000	0
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		-19 550 582	-3 608 733
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek nettó csökkenése (-)/ növekedése (+)	20	-14 085 434	18 591 323
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek év elején	20	21 070 053	2 499 484
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/(veszteség)		451	-20 754
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesen év végén	20	6 985 070	21 070 053

A 9-40. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Az előzetes pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2026. április 1-jén előzetesen jóváhagyta, majd pedig a végleges beszámolót 2026 április 15. napján véglegesen elfogadta, és a 2026 április 23-ai közgyűlésre elfogadásra betervezte. A Finext Vagyonkezelő Nyrt. Beszámolója az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban, valamint azok minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek („számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően 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, 2026 április 15.

Ezer Rezső
Igazgatóság Elnöke

Balázsik Zsolt
Igazgatósági tag

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Megjegyzések 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 2025 december 31-én:	Tulajdoni hányad 2024 december 31-én:
Futureal Development Holding Kft.	1082. Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.	73,90%	73,90%
Közkezhányad		26,10%	26,10%
Összesen:		100%	100%

A 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. A Csoport felett Futó Gábor gyakorolja a végső ellenőrzést.

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 2024-es, sem a 2025-ös év során sem történt. A Társaság 2009-ben került bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

A Társaság az alábbi tevékenységet folytatja:

6421'25 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység

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

A cégcsoport ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével bérbeadásával és felújításával foglalkozik. Ezek a tevékenységek felölelik a fejlesztési célú telkek, irodaházak, kereskedelmi ingatlanok akvizícióját, az ingatlanok fejlesztését és az értékesítését. A cégcsoport azzal a céllal fejleszti és tartja karban a jelenlegi ingatlanát, hogy azt operatív bérleti szerződések alapján bérbeadásal hasznosítsa. Ez azonban nem zárja ki, hogy a csoport a jövőben akár értékesítse is azt a cégcsoport folyamatos üzleti tevékenységének részeként. A Finext Nyrt. csoport a múltban mindig sikeresen értékesítette az összes általa fejlesztett ingatlan, 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 ingatlan együtt lehessen értékesíteni akár ingatlan portfólióként stb.

A Társaság képviselőit az Igazgatóság tagjai jogosultak:

Ezer Rezső 1022 Budapest, Endródi Sándor u. 5/B fszt. 1. Együttesen	Koltai Attila 1013 Budapest, Attila út 59/A 2. em. 1A Együttesen	Balázsik Zsolt NL-1082 AC Amsterdam, Groot Blankenberg 45. Együttesen
--	---	--

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált Éves Beszámoló 2025. 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 (konzolidált) induló tőkével rendelkezik,
- (g) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészvényt és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
- (h) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A SZIE státusz megszerzésének feltétele a fenti lista szerinti (a)-(e) pontok teljesítése. A fentiekén túlmenően a szabályozás az eszközportfolióra és a társaság működésére vonatkozóan további követelményeket tartalmaz, amelyek feltételei a SZIT státusz megszerzésének.

A SZIT és SZIE státusszal járó adókedvezmények az alábbiak (részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben és az érintett adótörvényekben):

- társasági adó mentesség,
- helyi iparüzési adó mentesség,
- kedvezményes mértékű (2%) vagyonszerzési illeték.

A Csoport könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által a konzolidált éves (beleértve az ESEF audit díját is), illetve egyedi éves beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj: 50.000 EUR + Áfa.

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

A Csoport választott könyvvizsgálója a 2025. január 1-től 2025. december 31-ig tartó üzleti évben a Finext Nyrt. részére nem nyújtott nem könyvvizsgálói szolgáltatást.

A Csoport könyvvizsgálója:

Biczó Péter

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 004957

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság.

1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Nyilvántartási szám: 001464

A menedzsment tevékenységet a Csoportnál 2023 óta a Futureal Shared Services Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe látja el. A vele történt tranzakciók a kapcsolt felekre szóló pontban (30. megjegyzés) kerül kifejtésre.

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

Pusztai László

Cím: 2120, Dunakeszi, Szent Erzsébet u. 14. Fsz. 2.

Regisztrációs szám: 178048

2. A lényeges 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 Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban, valamint azok minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek („számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készültek 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

A jelenlegi beszámolási időszakra egy módosított standard vált alkalmazandóvá:

- **Az IAS 21 standard módosítása – Az átválthatóság hiánya:** A módosítás pontosítja, hogy mikor váltható egy valuta más valutára, és mikor nem. Meghatározza továbbá, hogyan kell egy entitásnak árfolyamot választani, amikor egy valuta nem váltható, és további közzétételi követelményeket ír elő.

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

Bizonyos új számviteli standardokat és értelmezéseket már közzétettek, amelyek a 2025. december 31-én végződő beszámolási időszakra még nem kötelezőek, és amelyeket a Csoport nem alkalmazott korábban. A Csoport jelenleg folyamatban lévő feladata az új számviteli standardok bevezetése, amelynek során a releváns számviteli politikákat szükség szerint (ahol releváns) frissíti.

- **Az IFRS 10 és az IAS 28 módosítása: Eszközök értékesítése vagy apportálása egy befektető és annak társult vagy közös vállalkozása között:** Az IASB korlátozott hatókörű módosításokat hajtott végre az IFRS 10

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konszolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konszolidált pénzügyi kimutatások és az IAS 28 Befektetések társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban standardokban. A módosítások tisztázzák a befektető és társult vagy közös vállalkozásai közötti eszközértékesítések vagy -apportok számviteli kezelését. Megerősítik, hogy az elszámolás attól függ, hogy az eladott vagy átadott nem pénzbeli eszközök „üzleti tevékenységnek” (az IFRS 3 Üzleti kombinációk meghatározása szerint) minősülnek-e. Amennyiben az eszközök üzleti tevékenységnek alkotnak, a befektető a teljes nyereséget vagy veszteséget megjeleníti. Ha nem minősülnek üzleti tevékenységnek, a nyereséget vagy veszteséget csak a többi befektető részesedésének mértékéig kell elszámolni. A módosítások alkalmazása előretekintő (prospektív). A módosítások addig nem alkalmazhatók, amíg az Európai Unió be nem fogadja őket.

- **A pénzügyi eszközök besorolásának és mérésének módosítása – Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosítása:** A módosítások új közzétételi követelményeket tartalmaznak, és 2026. január 1-jétől hatályosak:
 - tisztázzák bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek megjelenítésének és kivezetésének időpontját, új kivételt bevezetve az elektronikus pénzáttalási rendszeren keresztül kiegyenlített pénzügyi kötelezettségekre;
 - tisztázzák és további útmutatást adnak annak értékeléséhez, hogy egy pénzügyi eszköz megfelel-e a kizárólag tőke- és kamatfizetési (SPPI) kritériumnak;
 - új közzétételeket írnak elő olyan instrumentumokra, amelyek szerződéses feltételei módosíthatják a cash flow-kat (például a környezetvédelmi, társadalmi és irányítási (ESG) célok teljesítéséhez kötött jellemzőkkel bíró pénzügyi eszközök);
 - frissítik az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt (FVOCI) saját tőkeinstrumentumokra vonatkozó közzétételeket.
- **Az IFRS 9 Pénzügyi eszközök és az IFRS 7 Pénzügyi eszközök: Közzétételek standardok módosítása a természetfüggő villamosenergia-szerződések kapcsán:** A természetfüggő villamosenergia-szerződések segítenek a vállalatoknak biztosítani az energiaellátást szél- vagy napenergiából. Az e szerződések alapján termelt energia mennyisége az időjárási viszonyoktól függően változhat. Ezeket a módosításokat a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre kell alkalmazni. Az IASB célzott módosításai közé tartozik:
 - a „saját felhasználási” (own use) követelmények alkalmazásának tisztázása;
 - a fedezeti számvitel engedélyezése, ha ezeket a szerződéseket fedezeti eszközként használják;
 - új közzétételi követelmények bevezetése, hogy a befektetők megérthessék e szerződések hatását a vállalat pénzügyi teljesítményére és cash flow-ira.
- **Az IFRS standardok éves javításai (Annual Improvements):** 2026. január 1-jétől hatályosak, és kisebb módosításokat tartalmaznak az IFRS 9-re és további négy standardra vonatkozóan. Az IFRS 9 módosításai érintik:
 - az IFRS 9 és az IFRS 15 *Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek* közötti ellentmondást a vevőkövetelések kezdeti értékelése kapcsán;
 - annak kezelését, hogyan számolja el a lízingbevevő a lízingkötelezettség kivezetését az IFRS 9 23. bekezdése alapján. Az IFRS 15 szerint a vevőkövetelés a tranzakciós ártól eltérő értéken is megjeleníthető (pl. változó ellenérték esetén), míg az IFRS 9 szerint a jelentős finanszírozási komponens nem tartalmazó követeléseket a tranzakciós áron kell értékelni. Az IASB módosította az IFRS 9-et, előírva, hogy a jelentős finanszírozási komponens nem tartalmazó vevőköveteléseket az IFRS 15 szerinti értéken kell kezdetben értékelni. A lízingkötelezettség kivezetése esetén a különbséget az eredményben (P&L) kell elszámolni az IFRS 9 szerint, míg a módosításokat az IFRS 16 *Lízingek* szerint kezelik. A módosítás nem határozza meg, hogyan kell különbséget tenni a kivezetés és a módosítás között; az IASB jelezte, hogy ezt egy későbbi projekt keretében vizsgálhatja.
- **IFRS 18 Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban:** Az IFRS 18 a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre lesz kötelező, de a korai alkalmazás megengedett. Az IFRS 18 felváltja az IAS 1 *A pénzügyi kimutatások bemutatása* standardot, de számos követelményt változatlanul átvész. Bár az IFRS 18 nem változtatja meg a tételek megjelenítését és értékelését, jelentős hatással lesz a prezentációra és a közzétételekre.
- **IFRS 19 Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: Közzétételek:** Az IFRS 19 lehetővé teszi bizonyos leányvállalatok számára, hogy csökkentett közzétételi követelményeket alkalmazzanak. A standard 2027. január 1-jétől hatályos, és várhatóan nem lesz hatással a Csoport pénzügyi kimutatásaira

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A fenti új/módosított standardok korai alkalmazásáról a Társaság nem döntött, azoknak jelentős hatása a jelen beszámolóra nincsen. A Társaság megítélése szerint nincs olyan egyéb új/módosított standard vagy értelmezés, amely még nem hatályos és az IFRS 18 kivételével a várható hatása jelentős lehetne a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

2.3 Konzolidáció

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 Társaságnak 2025. december 31-én és 2024. december 31-én az alábbi leányvállalatai voltak, illetve vannak:

Név	Bejegyzés országa és a tevékenység helye	Az üzleti tevékenység jellege	Bekerülés dátuma és módja	Kikerülés dátuma és módja	Az társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)
					2025 december 31. és 2024 december 31.
BP1 Első Ütem Ingatlanfejlesztő Zrt.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2020.11.06	---	2025: 100%
			Átalakulás Kft-ből	---	2024: 100%
Futureal Prime Construction Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2019.09.26	---	2025: 100%
			Akvizíció	---	2024: 100%
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.11.23	2025.10.31	2025: 0%
			Akvizíció	Eladás	2024: 100%
Evern Invest Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2021.04.16	2025.10.31	2025: 0%
			Akvizíció	Eladás	2024: 100%
Corvin Innovation Campus Ingatlan-fejlesztő Zrt.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2020.06.10	2024.06.17	2025: 0%
			Alapítás	Eladás	2024: 0%
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.09.26	2024.06.17	2025: 0%
			Akvizíció	Eladás	2024: 0%
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.12.07	2024.06.17	2025: 0%
			Akvizíció	Eladás	2024: 0%
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.12.07	2024.06.17.	2025: 0%
			Akvizíció	Eladás	2024: 0%

A Társaság 2025 október 31-vel értékesítette az Evern Invest Kft és a Futureal New Ages Kft 100%-os üzletrészt nem kapcsolt félnek, így ezen leányvállalatok kikerültek a cégcsoportból a jelen beszámoló mérleg forduló napjára, és az Anyavállalat konszolidált beszámolójába csak az eredménykimutatásuk került bekonzolidálásra, a mérlegük már nem. Az eladásokon az Anyavállalat 29 874 EUR (Evern Invest Kft), illetve 33 068 EUR (Futureal New Ages Kft) nyereséget realizált.

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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

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 az IFRS, valamint a magyar Sztv. közötti esetleges eltérések megjelenítésre kerültek.

2.4 Külföldi pénznemek átváltása

(a) Funkcionális és beszámolási pénznem

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

(b) Tranzakciók és egyenlegek

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

2.5 Befektetési célú ingatlanok

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

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

A kezdeti megjelenítést követően a befektetési célú ingatlanokat a valós érték modell alapján értékeli a Csoport. Azok a befektetési célú ingatlanok, amelyek annak érdekében kerülnek átépítésre, hogy továbbra is befektetési célú ingatlanként tartsák, vagy azok a befektetési célú ingatlanok, amelyeknek piaca kevésbé aktív továbbra is valós értéken kerülnek bemutatásra. Az építés alatt álló befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli a Csoport, ha a valós érték megbízhatóan értékelhető. Ha a Társaság megállapítja, hogy egy építés alatt álló befektetési célú ingatlan valós értéke nem értékelhető megbízhatóan, de az ingatlan elkészültekori valós értékét megbízhatóan értékelhetőnek véli, köteles az építés alatt álló befektetési célú ingatlant bekerülési értéken értékelni mindaddig, amíg vagy a valós érték megbízhatóan értékelhetővé válik, vagy az építés be nem fejeződik (a kettő közül a korábbi időpontig). 2024-ben és 2025-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

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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 tételes költségek megbízhatóan mérhetőek. Az összes többi javítási és karbantartási költség ráfordításként kerül elszámolásra. A befektetési célú ingatlanok egy részének cseréjekor a helyettesített rész könyv szerinti értéke kivezetésre kerül.

A valós érték változásait az eredménykimutatásban kell elszámolni. A befektetési célú ingatlanokat értékesítéskor kell kivezetni a könyvekből. Amennyiben a csoport valós értéken értékelt ingatlant értékesít piaci szereplőnek, akkor az értékesítést közvetlenül megelőző könyv szerinti értéket a tranzakciós árral kell korrigálni, és a korrekciót a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyereségével szemben kell elszámolni.

Ha egy befektetési célú ingatlant a jövőben a vállalat saját ingatlanként használ, akkor az ingatlanok, gépek és berendezések között kell a továbbiakban kimutatni az ingatlant. Az átsorolás időpontjában fennálló valós érték lesz az ingatlan kezdeti értéke lesz az értékcsökkenés alapja.

Ha egy tulajdonos által használt ingatlan egy befektetési célú ingatlanná válik, mivel annak használata megváltozott, akkor a könyv szerinti érték és a valós értékének az átruházás időpontjában fennálló közötti különbséget ugyanúgy kell kezelni, mint egy IAS 16 szerinti átértékelést. Az ingatlan könyv szerinti értékének bármely növekedése az eredménykimutatásban kell elszámolni olyan mértékben, amely mértékben korábban értékvesztés lett képezve, a fennmaradó növekedést az egyéb átfogó jövedelemben kell elszámolni, és ez a növekedés közvetlenül a saját tőkében jelenik meg. Az ingatlan könyv szerinti értékének bármilyen csökkenését az egyéb átfogó jövedelemmel szemben kell elszámolni addig a mértékig, ameddig korábban átértékelési nyereség 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 teljesítik azokat a feltételeket, amelyek lehetővé tennék az időszak alatt történő árbevétel elszámolást. Ezek a következők az IFRS 15 35. bekezdés alapján:

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

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

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konszolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

2.7 Lízing

A Csoport, mint bérlő adó – bérleti díjak, bérleti ösztönzők, egyéb szolgáltatások

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

Az alpbérleti díjakat a csoport a bérleti időszak alatt lineáris módszerrel számolja el bevételként, függetlenül a számlázás ütemezésétől.

A bérlőknek nyújtott ösztönzőket (pl. bérleti díjmentes időszakok vagy bérlői hozzájárulások a kiépítéshez) a bérleti szerződés teljes futamideje alatt, a bérleti díjbevételek csökkentéseként, lineárisan osztja fel a Csoport.

Az indexáláson alapuló bérleti díj módosításokat abban az időszakban számoljuk el bevételként, amikor azok esedékessé válnak.

Az irodaház üzemeltetésével összefüggő szolgáltatások (takarítás, őrzés-védelem, közművek kezelése) tovább számlázását a Csoport az IFRS 15 szerint különíti el a bérleti díjtól.

A Csoport megítélése szerint az üzemeltetési szolgáltatások felett az ellenőrzést ő gyakorolja, mielőtt azokat a bérlőnek nyújtana, így elsődleges kötelezettnek (Principal) minősül. Ebből adódóan az üzemeltetési díjakat bruttó módon (bevételként), a kapcsolódó költségeket pedig működési ráfordításként mutatjuk be. A bevételeket a szolgáltatások nyújtásával párhuzamosan, időarányosan számolja el a Csoport.

A parkolóhelyek bérlésének – amennyiben az irodabérleti szerződés szerves részét képezi – a bérleti díjakkal azonos módon kerül elszámolásra. A rövid távú (napi/eseti) parkolási bevételek elszámolása a szolgáltatás igénybevételekor történik.

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.

2.8 Pénzügyi eszközök

Besorolás és értékelés

Kezdeti megjelenítéskor a pénzügyi eszközöket hitelinstrumentumként, vagy tőkeinstrumentumként kell besorolni, a Csoportnak 2025.12.31-én és 2024.12.31-én csak hitelinstrumentuma van.

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

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

Az IFRS 9 standard szerint a Csoport a pénzügyi eszközeit a derivatívák kivételével (a derivatívák valós értéken kerülnek értékelésre) amortizált bekerülési értéken értékeli, az üzleti modell és a pénzügyi eszköz szerződéses cash flow-k sajátosságainak figyelembevételével. Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszköze nincs a Csoportnak.

a) Amortizált bekerülési értéken kell értékelni egy pénzügyi eszközt, ha:

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

b) Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökkel a Csoport sem a tárgyévben, sem az megelőző években nem rendelkezett.

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

c) Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök: a Csoport a bank hiteleihez kapcsolódó kamatkockázat kezelése érdekében kamatswap (Interest Rate Swap – IRS) ügyleteket köt, amelyeket derivatív pénzügyi eszközként tart nyilván.

A derivatívákat a Csoport a valós értéken az eredménnyel szemben (FVTPL) értékelt kategóriába sorolja be.

A valós érték változásából eredő nyereséget vagy veszteséget a Társaság a tárgyidőszaki eredménykimutatásban a pénzügyi műveletek eredményeként mutatja be. Mivel a Csoport nem alkalmazza a konkrét fedezeti elszámolást (Hedge Accounting) az IFRS 9 szerint, a swap ügyletek valós értékének minden ingadozása közvetlenül az eredményt érinti, függetlenül attól, hogy a kapcsolódó hitel amortizált bekerülési értéken szerepel.

Megjelenítés és későbbi értékelés

Az IFRS 9 standard szerint a pénzügyi instrumentumokat akkor és csak akkor kell kimutatni a mérlegben, amikor az instrumentum szerződéses feltételei a gazdálkodóra vonatkozóvá válnak.

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközökből származó kamatbevétel (effektív kamatláb módszerrel számolt) a pénzügyi eredményben kerül elszámolásra.

A pénzügyi instrumentumok értékvesztéséről a 2.11. megjegyzésben olvashat.

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

2.9 Pénzügyi eszközök értékvesztése

2.9.1 Pénzügyi eszközök értékvesztése – IFRS 9

Az IFRS 9 egy három szakaszra tagolt értékvesztés modellt vezet be, amely a követelés minőségének változásához köti az értékvesztés mértékét:



„Hitelezési veszteség” a standard alapján a szerződéses pénzáramok és a várható pénzáramok jelenértékének különbözete (az eredeti effektív kamatlábbal diszkontálva). A „várható hitelezési veszteség” a várhatóan felmerülő veszteségek súlyozott átlaga. A várható veszteség becslése során a Csoport figyelembe vesz minden rendelkezésre álló információt – legyen az a társaságon belül elérhető, vagy külső, illetve múltbeli tapasztalat vagy jövőbe tekintő előrejelzés.

A hitelezési kockázat becslése során a Csoport a belső kockázatelemzési politikájának megfelelő fizetéseképtelenség („default event”) definíciót alkalmazza és a becslés során a fizetés és nemfizetés valószínűségét, valamint a pénzáramok várható időbeliségét is meghatározza.

A 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 Csoport él az IFRS 9 által biztosított gyakorlati könnyítéssel: 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 várható veszteség meghatározásakor figyelembevételre kerülnek a kapcsolódó biztosítékok. A bérleti díjból származó vevő és egyéb követelések óvadékkal és garanciákkal biztosítottak, ezért a várható hitelezési veszteség nem jelentős. A Csoport az

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konszolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló adatai EUR-ban értendők

éven túl lejárt követelésekre 100%-os értékvesztést számol el. 2025-ben az elszámolt értékvesztés 0 euró volt, 2024-ben pedig 216 euró.

2.10 Készletek

A készletek közé a Csoport az értékesítési céllal épített irodaházakat, illetve telkeket sorolja. A Társaság 2021-ben az Evern Invest Kft. üzletrész megvásárlásával a Társaság 29 db helyrajzi számból álló fejlesztési területet szerzett, amelyből 2024 december 31-ig egy kivételével az összeset értékesítette, nagy többségében kapcsolt fél számára. 2025 október 31-én az Anyavállalat végül az Evern Invest Kft leányvállalatot is értékesítette, így 2025 december 31-én már a készletek mérlegértéke nulla euróra csökkent.

2.11 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 esetében az IFRS 9 szerinti élettartam alatt várható hitelezési veszteséget számolja el, aminek a mértéke általában nem jelentős, mivel az ingatlanbérlők a bérleti díjakat előre fizetik ki, illetve bérlői óvadékkal is biztosított.

2.12 Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

A cash flow kimutatásban a pénz és pénzeszköz-egyenértékesek a készpénzt, a látra szóló bankbetéteket, a három hónapos vagy annál rövidebb eredeti lejáratú rendelkező rövid lejáratú, magas likviditású egyéb befektetéseket. A Csoport rendelkezik korlátozott vevői letétekkel és nem likvid óvadékokkal, amelyek a beszámolóban az Egyéb befektetett pénzügyi eszközök soron (lásd 16. megjegyzés) kerülnek bemutatásra.

2.13 Saját tőke

Jegyzett tőke

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

Tőketartalék

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

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.

2.14 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.

2.15 Hitelfelvételi költségek

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

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

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

2.17 Osztalékfizetés

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

A Csoport anyavállalata 2025 során 25 020 000 EUR osztalékfelőleget fizetett a részvényeseinek, de az osztalékfelőleg feltételhez kötöttsége miatt a végleges éves beszámoló alapján meghozott osztalékdöntésig a követelések közt kell bemutatni a tőke csökkenése helyett.

2.18 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. A korábbi évek értékesítései után a tevékenység egyetlen budapesti irodaház által nyújtott bérleti szolgáltatásra szűkölt, ezért az Igazgatóság nem határozott meg külön szegmenseket.

2.19 Céltartalékok

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

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

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

3. Pénzügyi kockázatkezelés

3.1 Pénzügyi kockázati tényezők

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

A Csoport kockázatkezelését a központi treasury osztály végzi.

(a) *Piaci kockázat*

(i) *Árfolyamkockázat*

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

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

Ha a forint 2025. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az euróval szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 1 026 euróval lett volna alacsonyabb (2024 december 31-én 12 410 euróval lett volna alacsonyabb), míg, ha erősödött volna a forint, a tárgyévi adózott eredmény 1 134 euróval lett volna magasabb (2024 december 31-én 13 716 euróval lett volna magasabb).

A Csoport 2025-ben és 2024-ben is csak a funkcionális pénznemében nyilvántartott hitelekkel rendelkezett.

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Ha 2025. december 31-én a nyilvántartott hitelek kamatlábai 10 bázisponttal magasabbak lettek volna minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 2025-ben 61 088, 2024-ban 58 662 euróval lett volna alacsonyabb, ami főként a változó kamatozású hitelek magasabb kamatköltségéből adódik.

Ugyanakkor a piaci, változó kamatozású bankhittel mellé a Csoport fedezeti ügyletet kötött, ami miatt a csoport fix kamatot fizet, és a fedezeti ügylet értékének változása követi le a piaci változásokat (az ügylet gazdasági célja a kamatkidadások fixálása, az IFRS 9 szerinti fedezeti elszámolást a Csoport nem alkalmaz rá), amely a fent említett hatást 2025-re vonatkozóan 55 743 euróval mérsékli (2024-ben pedig 100%-ig fedezve volt a változó kamat).

(b) Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat minden pénzügyi eszközből eredő kockázatokat jelenti. A hitelezési kockázattal kapcsolatos további közzétételeket lásd a 15. Pénzügyi instrumentumok megjegyzésben és a 2.8 c) 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.

Adatok EUR-ban

2025. december 31-én	3 hónapnál rövidebb lejáratú	3 hónap és 1 év közötti lejáratú	1 és 2 év közötti lejáratú	2 és 5 év közötti lejáratú	5 éven túli lejáratú
Hitelek/kölcsönök és fizetendő kamatok	591 875	1 775 625	4 094 994	13 146 815	66 910 050
Szállítók és egyéb kötelezettségek	1 381 969	0	0	0	0
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 073 870	0	0	0	0
Bérlői letétek	0	0	0	206 911	232 011

2024. december 31-én	3 hónapnál rövidebb lejáratú	3 hónap és 1 év közötti lejáratú	1 és 2 év közötti lejáratú	2 és 5 év közötti lejáratú	5 éven túli lejáratú
Hitelek/kölcsönök és fizetendő kamatok	613 500	1 840 500	2 502 000	52 220 000	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	2 040 151	0	0	0	0
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	478 490	0	0	0	0
Bérlői letétek	0	0	4 730	12 723	352 368

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

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

3.2 A tőke kezelése

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

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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.

A Finext Nyrt 2025 során 25 020 000 EUR osztalékfelőleget fizetett a részvényeseinek, de az osztalékfelőleg feltételhez kötöttsége miatt a végleges éves beszámoló alapján meghozott osztalékdöntésig azt a követelések közt kell bemutatni a tőke csökkenése helyett.

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
Jegyzett tőke	25 200 000	25 200 000
Saját tőke összesen	75 634 866	68 419 194
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	300,14%	271,50%

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

Az elkészült befektetési célú ingatlanok és más fejlesztési céllal elkészült ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan mérhető, a valós érték a piaci árak alapján kerül meghatározásra. Azon befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós értéket nem lehet megbízhatóan megbecsülni (kevés a tranzakció a piacon, az ingatlan túlságosan egyedi, összehasonlítható piacukról nincs információ), a könyv szerinti érték meg fog egyezni az értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értékkel.

A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása során jelentős becslésekkel él mind a menedzsmet, mind a független szakmai értékbecslő. A fejlesztés alatt álló ingatlanok valós értékének meghatározásakor figyelembe veszi az értékbecslő az építési munkálatok fennmaradó költségeit.

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 becslt valósértéke és az ezzel kapcsolatos feltételezések a 14. fejezetben szerepelnek.

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 leghűbben tükrözi a lebonyolított ügyletek, események és

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

feltételek gazdasági hatásait. A projekt cégek esetén az ingatlanok eladási ára, illetve a bérleti díj meghatározása euróban történik. Ez összhangban van magyarországi ingatlanpiaci gyakorlattal, a befektetési célú ingatlanok piacán egyértelműen az euró az elfogadott pénznem. A társaságok bérlői szinte kizárólag nemzetközi cégek magyarországi leányvállalatai, akik szintén nem a forintot tekintik a számukra releváns elsődleges pénznemnek. A projekt cégek finanszírozása szintén euróban történik. A Vezetés úgy gondolja, hogy ezek alapján az euró funkcionális pénznem hűen tükrözi a lebonyolított ügyletek, események és feltételek gazdasági hatásait. A konszolidált pénzügyi kimutatások prezentációs pénzneme szintén az euró, mivel a beszámoló felhasználói, illetve a piaci szereplők is ebben a devizában értékelik az ügyleteket, illetve ezzel válik összehasonlíthatóvá az iparágban működő többi társaság beszámolójával.

5. Árbevétel

A Csoport árbevétel alakulása termék csoportonként-i bontásban:

Adatok EUR-ban	2025 dec. 31-én végződő üzleti év	2024 dec. 31-én végződő üzleti év
Készleten nyilvántartott ingatlanok értékesítési árbevétele	0	9 970 478
Bérleti díj bevétele	6 556 224	6 307 183
Egyéb árbevétel	2 844 262	1 349 485
Összesen	9 400 486	17 627 146

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 díjkból származik, amelynek elszámolása alapvetően az IFRS 16 standard hatálya alá tartozik, kivéve a bérlők számára nyújtott bizonyos szolgáltatásokat (például takarítás, közművek, karbantartás).

A 2025-ös évi konszolidált bevételeken belül a Finext Vagyonkezelő Nyrt csoportnak a BP1 Első Ütem Zrt leányvállalat irodaházában volt öt olyan bérlőpartnere, akivel a konszolidált árbevételének 10%-át meghaladó mértékben volt tranzakciója.

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

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

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

Adatok EUR-ban	0-1 év	1-3 év	3-5 év	5 év felett
Várható bérleti díj bevétel	6 530 908	12 098 470	9 963 933	7 163 729

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Árbevétel megjelenítése időbeli megoszlás szerint:

Adatok EUR-ban	2025 dec. 31-én végződő üzleti év	2024 dec. 31-én végződő üzleti év
Időbeli megoszlás szerint:		
Időpontban realizált	0	9 970 478
Időszak alatt realizált bérleti díj bevétel	6 556 224	6 307 183
Időszak alatt realizált egyéb árbevétel	2 844 262	1 349 485

6. Üzemeltetési költségek

Adatok EUR-ban	2025 dec. 31-én végződő üzleti év	2024 dec. 31-én végződő üzleti év
Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége	3 040 320	2 595 659
Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	485 453	617 422
Összesen	3 525 773	3 213 081

Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége

Adatok EUR-ban	2025 dec. 31-én végződő üzleti év	2024 dec. 31-én végződő üzleti év
Továbbszámlázott költségek	2 681 121	2 103 436
Építmény és telekadó	311 858	417 101
Egyéb közvetlen költségek	47 341	75 122
Összesen	3 040 320	2 595 659

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	2025 dec. 31-én végződő üzleti év	2024 dec. 31-én végződő üzleti év
Marketing költségek	44 342	15 329
Üzemeltetési költségek	441 111	602 093
Összesen	485 453	617 422

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

7. Egyéb adminisztratív költségek

Az Egyéb adminisztratív költségek megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Adatok EUR-ban	2025 dec. 31-én végződő üzleti év	2024 dec. 31-én végződő üzleti év
Könyvelési és könyvvizsgálati díjak	101 857	115 268
Személyi jellegű ráfordítások	44 295	43 297
Igénybevett külső szolgáltatások	2 644	13 793
Egyéb adminisztratív költségek	22 209	138
Összesen	171 005	172 496

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

8. Költségnem szerinti bontás

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

Adatok EUR-ban	2025 dec. 31-én végződő üzleti év	2024 dec. 31-én végződő üzleti év
Anyagköltségek	2 683 291	2 734 119
Ingtalan értékesítések közvetlen költsége	0	7 039 735
Igénybevett szolgáltatások	795 665	790 403
Személyi jellegű ráfordítások	44 176	43 297
Egyéb költségek	317 678	1 003 482
Összesen	3 840 810	11 611 036

9. Befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó eredmények

a) **Befektetési célú ingatlanok értékesítési eredménye**

2025-ben és 2024-ben nem történt befektetési célú ingatlan értékesítése a csoportból, így a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye mindkét évben nulla euró volt.

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

Az ingatlanok fordulónapi valós értékét független külső értékbecslő határozta meg, aki a helyi irodapiacon szerzett naprakész tapasztalattal és elismert szakmai minősítéssel rendelkezik. A Csoport a valós értéket ezen független becslésre alapozva mutatja be a pénzügyi kimutatásaiban.

A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye 2025-ben 3 654 294 euró nyereség, míg 2024-ben 7 846 363 euró veszteség volt. 2025-ben és 2024-ben is a BP1 Első Ütem Zrt leányvállalat ingatlanán alakultak ki ezek az eredmények.

10. Egyéb bevételek

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

Adatok EUR-ban	2025 dec. 31-én végződő üzleti év	2024 dec. 31-én végződő üzleti év
Egyéb követelés értékvesztés visszairásainak eredménye	0	5 446
Céltartalék feloldása	14 068	0
Értékesített telkek telekadójának vevőre átszámlázása	0	109 554
Leányvállalat eladásának nyeresége	62 942	4 780 064
Egyéb	81 974	56 880
Összesen	158 984	4 951 944

A leányvállalat eladásának nyeresége soron 2025-ben az Everm Invest Kft és a Futureal New Ages Kft, 2024-ben pedig a Corvin 5 Projekt Kft, a Corvin Innovation Campus Zrt, a Futureal Béta Kft, és a Portfolio Real Estate Hungary Kft eladásának konszolidált eredménye látható.

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

11. Egyéb ráfordítások

Adatok EUR-ban	2025 dec. 31-én végződő üzleti év	2024 dec. 31-én végződő üzleti év
Szokásos mértékű bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés	12 249	2 443
Készletként nyilvántartott telkek ingyenes átadása	0	534 795
Követelések értékvesztése	0	216
Céltartalék képzés	0	14 068
Egyéb ráfordítások	1 696	5 798
Összesen	13 945	557 320

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

12. Pénzügyi eredmény

Adatok EUR-ban	2025 dec. 31-én végződő üzleti év	2024 dec. 31-én végződő üzleti év
Kamatbevételek	145 461	160 291
Derivatív műveletek bevétele	2 416 167	0
Realizált árf. nyereségek	78 086	56 334
Nem realizált év végi árf. nyereségek	17 857	0
Pénzügyi bevételek	2 657 571	216 625
Bankköltségek	26 456	19 105
Kamatráfordítások	1 670 049	1 202 733
Derivatív műveletek ráfordítása	3 088 399	1 639 306
Realizált árf. veszteségek	43 093	113 655
Nem realizált árf. veszteségek	0	127 136
Pénzügyi ráfordítások	4 827 997	3 101 935
Pénzügyi eredmény	-2 170 426	-2 885 310

Derivatív műveletek eredményeként a hitelekhez kapcsolódó kamatswap eredménye került bemutatásra, amelyről részletesen a 2.8 c) és a 26. megjegyzésben olvashat. 2025-ben a Csoport újrastrukturálta a hedge ügyleteit, és a korábbi ügylet lezárási nyereségét (pénzügyi bevétel) beleforgatta az új ügylet költségei közé (pénzügyi ráfordítás).

13. Nyereségadók

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

2025 folyamán 51 129 EUR, 2024-ben pedig 66 858 EUR Társasági adó költsége, valamint 2025-ben 19 875 EUR, 2024-ben pedig 22 251 EUR innovációs járulék költsége merült fel a csoportnak.

A Csoportnak sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem merült fel halasztott adó költsége, és a mérlegében sem szerepel sem halasztott adó követelés, sem halasztott adó kötelezettség.

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

14. Befektetési célú ingatlanok

2025-ben és 2024-ben a Csoportnak már csak egy db befektetési célú ingatlana, a BP1 Első Ütem Ingatlanfejlesztő Zrt. tulajdonában álló irodaház kerül bemutatásra a „Befektetési célú ingatlanok” mérleg sor alatt.

Adatok EUR-ban	
Valós érték 2023 december 31-én	106 149 690
Aktivált költségek	290 795
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	-7 846 363
Befektetési célú ingatlan kivezetése (használatból kivonás)	-432 025
Valós érték 2024 december 31-én	98 162 097
Aktivált költségek	1 725 940
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	3 654 294
Valós érték 2025. december 31-én	103 542 331

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

A Csoport befektetési célú ingatlanait a beszámoló alátámasztására független értékbecslők értékelik negyedéves gyakorisággal. A valós értékkel kapcsolatos értékelési közzétételek:

Adatok EUR-ban

2025.12.31	Bérbeadásra szánt befejezett ingatlanok
Értékbecslési módszer	Diszkontált cashflow módszer
Mérlegbesorolás	Befektetési célú ingatlan
Valós érték	104 800 000
Terület (m²)	28 489
Hozam érzékenység	
0.25%	-2 100 000
-0.25%	2 100 000
Bérleti díj érzékenység	
5%	3 900 000
-5%	-3 900 000

Adatok EUR-ban

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

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konszolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Értékelési feltételezések:

Adatok	2025.12.31	2024.12.31
Tőkésítési ráta	6,20%	6,60%
Diszkont ráta	6,40%	6,80%
Iroda bérleti díj (€/m ²)	20,50	20,50
Üzlet bérleti díj (€/m ²)	25,00	25,00
Vendéglátás díj (€/m ²)	5,00	3,00
Raktár bérleti díj (€/m ²)	10,00	10,00
Parkoló (€/db)	135,00	130,00

2025-ben és 2024-ben a fenti táblába már csak a BP1 Első Ütem Zrt tulajdonában levő irodaház adatai kerültek be.

Befektetési célú ingatlannal kapcsolatban keletkezett eredmény

Adatok EUR-ban	2025 dec. 31-én végződő üzleti év	2024 dec. 31-én végződő üzleti év
Bevétel bérbeadásból	6 556 224	6 307 183
Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége	-3 040 320	-2 595 659
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége (+) / vesztesége (-)	3 654 294	-7 846 363
Befektetési célú ingatlannal kapcsolatban keletkezett eredmény	7 170 198	-4 134 839

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

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

15. Pénzügyi instrumentumok

<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
Pénzügyi eszközök		
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen	0	0
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	33 428 431	8 998 081
Vevő és egyéb követelések	2 587 126	1 416 828
Követelés osztalékelőleg kifizetés miatt	25 020 000	0
Rövid lejáratú követelések kapcsoló vállalkozással szemben	23 124	899 505
Egyéb pénzügyi eszközök	1 663 111	1 911 695
Pénz és pénzeszköz egyenértékűek	4 135 070	4 770 053
Pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	64 754 389	55 091 821
Hosszú lejáratú banki hitelek	64 315 467	54 722 000
Bérlői letétek	438 922	369 821
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	2 455 839	3 528 664
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	1 073 870	478 490
Rövid lejáratú banki hitelek	0	2 454 000
Szállítói és egyéb kötelezettségek	1 381 969	596 174

<i>Valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok</i>		
Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
Mérlegben levő pénzügyi követelések		
Hosszú lejáratú származékos pénzügyi követelések	2 684 316	2 490 491
Rövid lejáratú származékos pénzügyi követelések	330 052	1 196 109
Pénz és pénzeszköz egyenértékűek	2 850 000	16 300 000
Összesen	5 864 368	19 986 600
Mérlegben levő pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek	0	0
Rövid lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek	0	0
Összesen	0	0

A valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumokról részletesen a 2.9 megjegyzés c) szakaszában olvashat. Az IFRS 13 standard alapján a valós érték hierarchia második szintjén vannak a származékos pénzügyi követelések és kötelezettségek bemutatott valós értékei.

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló adatai EUR-ban értendők

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

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
Egyéb pénzügyi eszközök		
Nem likvid óvadék	0	9 144
Bérlői letétek	448 338	375 872
Hitelekhez kapcsolódó korlátozottan felhasználható bankszámlák egyenlegei	1 214 773	1 526 679
Összesen	1 663 111	1 911 695

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. Bár ezen ügyletek gazdasági célja a kamatkidadások fixálása (gazdasági fedezeti ügylet), a Csoport az IFRS 9 szerinti fedezeti elszámolást nem alkalmazza. A származékos ügyletek értékelése a valós érték hierarchia 2. szintje szerint történik, az értékelési különbözeteket az egyéb pénzügyi bevételek és egyéb pénzügyi ráfordítások tartalmazzák az eredménykimutatásban.

16. Követelések kapcsolt féllel szemben

Az alábbi táblázat tartalmazza a kapcsolt felekkel szemben fennálló követeléseket:

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
Kapcsolt vevőkövetelések	18 392	897 112
Egyéb kapcsolt követelések	4 732	2 393
Összesen	23 124	899 505
Ebből:		
Rövid lejáratú	23 124	899 505
Hosszú lejáratú	0	0
Összesen	23 124	899 505

Az egyenlegek partneres bontásban 2025 december 31-én:

Partner	Egyenleg	Lejárat	Kamatláb	Devizanem
Futureal Prime Properties Three Ingatlanfejlesztő Részalap	19 541	egy éven belül	0%	EUR
Futureal Prime Properties Twoo Ingatlanfejlesztő Részalap	3 552	egy éven belül	0%	EUR
Egyéb	31	egy éven belül	0%	EUR
Összesen	23 124			

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Az egyenlegek partneres bontásban 2024 december 31-én:

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

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

17. Vevők és egyéb követelések, Követelések osztalékelőleg miatt

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
Elhatárolt bérleti díj kedvezmények	1 257 669	1 337 902
Vevőkövetelések	894 207	1 416 828
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	237 911	305 315
Költségek aktív időbeli elhatárolása	32 626	27 247
Osztalék követelés	164 713	0
Egyéb követelések	0	4 797
Vevő és egyéb követelések	2 587 126	3 092 089
Követelés osztalékelőleg kifizetés miatt	25 020 000	0
Összesen	27 607 126	3 092 089

Az elhatárolt bérleti díj kedvezményekről további információk a 14. megjegyzésben olvashatók.

A Finext Nyrt 2025 során 25 020 000 EUR osztalékelőleget fizetett a részvényeseinek, de az osztalékelőleg feltételhez kötöttsége miatt a végleges éves beszámoló alapján meghozott osztalékdöntésig a követelések közt kell bemutatni a tőke csökkenése helyett.

2025 végén a Finext Nyrt 164 713 EUR osztalék követeléssel rendelkezik a korábbi leányvállalata, az Evern Invest Kft részéről, de mivel az Evern Invest Kft 2025 december 31-én már nem tartozik a Finext Nyrt konzolidált csoportjához, ezt az osztalék követelést ezen a soron mutatja be a csoport.

A Csoport 2025-ben és 2024-ben 1 595 illetve 1 499 euró értékvesztést képzett a követeléseire. A csoport a bérlői követeléseit bérleti díj óvadéki letétekkel is biztosítja annak érdekében, hogy a külsős követeléseit biztosan megtérüljenek. A bérlők esetén bérleti díj csúszások előfordulhatnak, de a késések nem jelentik azt, hogy a megtérülés kockázatos lenne.

A Csoport vevő-, osztalék és egyéb követeléseit az alábbi devizákban állnak fenn:

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
EUR	27 174 868	2 328 572
HUF	432 258	763 517
Összesen	27 607 126	3 092 089

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

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konszolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

18. Egyéb adókövetelések

Az egyéb adókövetelések között a legjelentősebbként az ÁFA követelések kerülnek bemutatásra, mely a vevőktől kapott előlegek ÁFA-ját is tartalmazhatja, de 2025-ben és 2024-ben nem volt ilyen.

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
ÁFA követelés	33 198	40 479
Egyéb adó követelések	0	1 575
Összesen	33 198	42 054

19. Egyéb rövid lejáratú eszközök

2025-ben és 2024-ben az egyéb rövid lejáratú eszközök között 1 154 EUR és 20 659 EUR értékben beruházásokra és szolgáltatásokra adott előlegek kerültek kimutatásra.

20. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
Pénzeszköz	6 985 070	21 070 053
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek (folyószámlahitelek nélkül)	6 985 070	21 070 053

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

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
A+, Money Market Fund befekt. jegy	0	16 300 000
A-	4 135 070	246 275
BBB	0	4 523 778
AA-, Money Market Fund befekt. jegy	2 850 000	0
Összesen	6 985 070	21 070 053

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

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
EUR	6 976 338	20 262 552
HUF	7 221	806 007
PLN	1 511	1 494
Összesen	6 985 070	21 070 053

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

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

21. Készletek

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
Előző évről nyitó érték	70 547	7 086 003
Aktivált költségek	0	559 074
Értékesítés	-70 547	-7 239 097
Ingyenes átadás	0	-534 795
Készletként nyilvántartott telkek értékvesztéseinek visszairása	0	199 362
Befejezetlen és félkész termékek	0	70 547

Készletek értékvesztése

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
Előző évről nyitó érték	0	-199 362
Értékvesztés	0	0
Értékvesztések és értékvesztések visszairása	0	199 362
Készletek értékvesztése	0	0

A Finext Nyrt 2025 során eladta az Ever Invest Kft-ben levő részesedésének 100%-át, így a készletek is, amelyek abban a leányvállalatban voltak szintén teljes egészében kikerültek a csoportból.

22. Saját tőke

Jegyzett tőke

Adatok EUR-ban	Jegyzett tőke
2024.01.01.	25 200 000
Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása*	0
2024.12.31.	25 200 000
Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása*	0
2025.12.31.	25 200 000

Tőketartalék

Adatok EUR-ban	Tőketartalék
2024.01.01.	7 270 469
Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba	0
2024.12.31.	7 270 469
Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba	-4 006 384
2025.12.31.	3 264 085

Az Anyavállalat közgyűlése 2025 április 24.-én elhatározta a Társaság tőketartalékának terhére 4 006 384 EUR összeg felhasználását az eredménytartalék javára, a Társaság 2024. évi negatív eredménytartalékának ellentételezése céljából.

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konszolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet

Adatok EUR-ban	Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet
2024.01.01.	-4 932 208
Tárgyévi árfolyamkülönbözet-változás	0
Leányvállalatok értékesítése	-4 713 911
2024.12.31.	-9 646 119
Tárgyévi árfolyamkülönbözet-változás	0
Leányvállalatok értékesítése	-34 830
2025.12.31.	-9 680 949

Az Anyavállalat 2025 október 31-én eladta a Futureal New Ages Kft és az Evern Invest Kft., valamint 2024 június 17-én eladta a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft, a Corvin Innovation Campus Ingatlanfejlesztő Zrt, a Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft, és a Portfolio Real Estate Hungary Kft leányvállalatainak 100%-os üzletrészét. Az eladás után az értékesített leányvállalatok kapcsán a korábban a devizatátszámítási különbséget mérlegsorban levő összegek az értékesítés konszolidált eredményében jelennek meg és így az eredménytartálékba kerülnek át.

Felhalmozott eredmény

Adatok EUR-ban	Felhalmozott eredmény
2024.01.01.	44 819 168
Tárgyévi eredmény	775 676
2024.12.31.	45 594 844
Tárgyévi eredmény	7 261 611
Tőketartalék átvezetés Eredménytartálékba	4 006 384
Leányvállalat értékesítés	-11 109
2025.12.31.	56 851 730

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

23. Hitelek

Az alábbi táblázat tartalmazza a harmadik féltől felvett hitelek változását:

Adatok EUR-ban	
Egyenleg 2024.01.01-én	59 582 000
<i>Ebből:</i>	
<i>Rövid lejáratú</i>	<i>2 406 000</i>
<i>Hosszú lejáratú</i>	<i>57 176 000</i>
Hiteltörlesztés	-2 406 000
Egyenleg 2024. 12.31-én	57 176 000
<i>Ebből:</i>	
<i>Rövid lejáratú</i>	<i>2 454 000</i>
<i>Hosszú lejáratú</i>	<i>54 722 000</i>
Hitelviszafizetés	-57 176 000
Hitel lehívás (refinanszírozás)	65 000 000
Hitelfelvételhez kapcsolódó aktivált tranzakciós kts.-ek amortizált értéke	-684 533
Egyenleg 2025. 12.31-én	64 315 467
<i>Ebből:</i>	
<i>Rövid lejáratú</i>	<i>0</i>
<i>Hosszú lejáratú</i>	<i>64 315 467</i>

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
EUR	64 315 467	57 176 000
HUF	0	0
Összesen	64 315 467	57 176 000

2025-ben a BP1 Első Ütem Zrt. egy hitel-refinanszírozási megállapodás keretében a korábbi hitelkereteit teljes mértékben visszafizette, és egy új hitelkeretet bocsátottak rendelkezésére a bankok, amelyet 2025 végére teljes mértékben le is hívott a társaság. Az új megállapodás szerint a törlesztési időszak a következő 12 hónapban még nem kezdődik el, így a teljes kötelezettség a hosszú lejáratú kötelezettségek között került kimutatásra 2025 december 31-én.

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konszolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A jelentős banki hitelek feltételei:

Adatok EUR-ban 2025.12.31-én

Projekt	Bank	Pénz-nem	Lejárat	Kamat %	Lehívott	Le nem hívott	Fordulónapon fennálló tartozás	Ingatlan jelzalog	A kovenánst megsértette?
BP1 Első Ütem Zrt.	Unicredit, K&H	EUR	2035.06.30	3 havi EURIBOR + kamatfelár	65 000 000	0	65 000 000	Igen	Nem

Adatok EUR-ban 2024.12.31-én

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

A harmadik féltől felvett hitelek szerződés szerint 2025-öt követően járnak le.

A BP1 Első Ütem Zrt. bankhiteléhez kapcsolódó kamatswapból eredő követelésekből 2 684 316 EUR (2024: 2 490 491 EUR) a hosszú lejáratú származékos követelések között, 330 052 EUR (2024: 1 196 109 EUR) pedig a rövid lejáratú követelések között került kimutatásra.

A BP1 Első Ütem Zrt. bankhiteléhez kapcsolódóan kamatswapból eredő kötelezettség nem keletkezett sem 2025 december 31-én, sem 2024 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.

2025 december 31-én és 2024 december 31-én a Csoport nem mutatott ki Egyéb hosszú lejáratú kötelezettséget.

25. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
Szállítói kötelezettségek	128 370	43 877
Nem számlázott szállító	0	261 125
Költségek passzív időbeli elhatárolása	148 627	281 483
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	994 299	1 443 977
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	110 673	9 689
Összesen	1 381 969	2 040 151

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
EUR	778 344	1 086 407
HUF	603 625	953 093
GBP	0	651
Összesen	1 381 969	2 040 151

26. Származékos pénzügyi követelések és kötelezettségek

A 2025.12.31-én és 2024.12.31-én már csak a BP1 Első Ütem Kft-nek van nyitott swap ügylete. Az ügylethez kapcsolódó követelése 3 014 368 EUR (2024 december 31-én 3 686 600 EUR), melyből 330 052 EUR rövid lejáratú (2024 december 31-én 1 196 109 EUR), és 2 684 316 EUR pedig hosszú lejáratú (2024 december 31-én 2 490 491 EUR). Az év közben lezárt ügyletek eredménye pedig 1 039 499 EUR (2024 december 31-én 2 485 997 EUR).

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

27. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
Szállítói kötelezettségek	799 140	244 501
Költségek passzív időbeli elhatárolása	271 816	230 088
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2 895	3 901
Egyéb kapcsolt kötelezettségek	19	0
Összesen	1 073 870	478 490
Ebből:		
- Hosszú lejáratú	0	0
- Rövid lejáratú	1 073 870	478 490

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
HUF	19	2 901
EUR	1 073 851	475 589
Összesen	1 073 870	478 490

A kapcsolt kötelezettségek döntő része az FR Management Partnership CV Mo.-i Fióktelepével szemben (939 122 EUR 2025 december 31-én, és 300 410 EUR 2024 december 31-én), és a Laming Thomson Villamos Energia Kereskedelmi Kft-vel szemben (55 495 EUR 2025 december 31-én, és 157 491 EUR 2024 december 31-én) fennálló kötelezettség.

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

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konszolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

28. Kötelezettségvállalások

2025 december 31-én a Társaság sem rövid, sem hosszú lejáratú céltartalékot nem képzett a mérlegében.

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

29. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek sor a vevői túlfizetések bemutatására szolgál, de sem 2025 végén, sem 2024 végén nem volt ilyen mérlegtétele a csoportnak.

30. Kapcsolt felek

Adatok EUR-ban

A Csoport a következő tranzakciókat folytatta kapcsolt felekkel:		
<i>(a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása</i>		
	2025 december 31.	2024 december 31.
Termékek értékesítése:		
Telek eladás	0	9 970 478
Szolgáltatások nyújtása:		
Ingatlan bérbeadás	17 223	16 803
Egyéb	16 300	131 668
Összesen	33 523	10 118 949

<i>(b) Termékek és szolgáltatások beszerzése</i>		
	2025 december 31.	2024 december 31.
Szolgáltatások beszerzése:		
Adminisztrációs költség	8 682	6 464
Könyvelési költség	32 090	51 922
Befektetési célú ingatlan üzemeltetési díja	1 387 413	1 089 556
Irodabérleti költség	5 299	5 388
Összesen	1 433 484	1 153 330

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

(c) Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A Csoport az alábbi pozíciókat tekinti „kulcspozícióknak”:

- Igazgató
- Pénzügyi igazgató

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

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konszolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

31. Nettó adósságállomány egyeztetése

Az alábbiakban a nettó adósságállományban bekövetkezett változások kerülnek bemutatásra.

Adatok EUR-ban	2025 december 31.	2024 december 31.
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	6 985 070	21 070 053
Rövid lejáratú hitelek	0	2 454 000
Hosszú lejáratú hitelek	64 315 467	54 722 000
Nettó adósságállomány	-57 330 397	-36 105 947

Adatok EUR-ban	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	Rövid lejáratú hitelek	Hosszú lejáratú hitelek
Nettó adósságállomány 2023.12.31	2 499 484	2 406 000	57 176 000
Pénzeszköz változás	18 570 569	48 000	-2 454 000
IFRS 16 hatás	0	0	0
Árfolyamdifferencia	0	0	0
Nettó adósságállomány 2024.12.31	21 070 053	2 454 000	54 722 000
Pénzeszköz változás	-14 084 983	- 2 454 000	9 593 467
IFRS 16 hatás	0	0	0
Árfolyamdifferencia	0	0	0
Nettó adósságállomány 2025.12.31	6 985 070	0	64 315 467

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

32. Egy részvényre jutó konszolidált eredmény

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

A hígított részvényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrésztvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígító hatású instrumentum részvényre lesz cserélve. 2024 december 31-én és 2023 december 31-én a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészttvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A Csoportnak mind a 2025-ös és 2024-es évben 500 000 db „A” típusú törzsrészttvénye volt, 2018. május 28.-án 17.000.000 db „B” típusú törzsrészttvényt 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” részttvényosztályokra külön EPS számításat kell alkalmazni:

Adatok EUR-ban

EPS (alap és hígított)	2025 december 31.	2024 december 31.
„A” részttvényosztály		
„A” részttvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	403 423	43 093
„A” részttvények súlyozott átlagos száma (db)	500 000	500 000
Egy „A” részttvényre jutó eredmény a részttvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR)	0,81	0,09
„B” részttvényosztály		
„B” részttvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	6 858 188	732 583
„B” részttvények súlyozott átlagos száma (db)	17 000 000	17 000 000
Egy „B” részttvényre jutó eredmény a részttvények súlyozott átlagos eredménye alapján (EUR)	0,40	0,04
„A” és „B” részttvényosztály		
Tárgyévi eredmény	7 261 611	775 676
Részttvények átlagos száma	17 500 000	17 500 000
Egy részttvényre jutó eredmény	0,415	0,044

Az egyes részttvényosztályokra jutó eredmény az adott részttvényosztályban kibocsátott részttvények összesített névértéke alapján került megosztásra, mivel a részttvények egységnyi névértékre jutó jogai azonosak.

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konzolidált Éves Beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

33. Korábbi időszaki hibák javítása

A Csoport felülvizsgálta az előző időszaki konszolidált pénzügyi kimutatásait, és megállapította, hogy az előző évi Konszolidált saját tőke változás kimutatásban egy -4 713 911 EUR összegű tétel tévesen, a Leányvállalatok értékesítése soron külön mutatott be az Egyéb átfogó nyereség(+)/(veszteség(-) soron való bemutatás helyett.

A tétel jellegét tekintve az előző évben értékesített leányvállalatokban felhalmozódott devizás átváltási különbözeteknek az Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet tőkesorból a Felhalmozott eredmény tőkesorba történt átvezetése, melyet a Csoport az előző évben a tárgyévi eredményen keresztül átvezetett, de a tárgyévi egyéb átfogó eredményen nem, hanem ehelyett csak a tőkében vezette át az Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet tőkesorban.

Összességében számszaki hiba egyik tőkesort sem érintette, de az Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet tőkesoron, illetve a Konszolidált eredménykimutatás Tárgyévi átfogó eredmény szakaszában egy prezentációs hiba történt, melyet a Csoport a jelen konszolidált éves beszámolóban visszamenőleges hatállyal módosított (lásd a Konszolidált eredménykimutatás és Konszolidált saját tőke változás kimutatás táblázatokat a 3. és 6. oldalakon).

A javítás a Csoport saját tőkéjének és az egyes tőkesorainak mindösszesen értékét, valamint az előző évi adózott eredményét nem érintette.

A Csoport továbbá megállapította, hogy az előző évi Konszolidált cash flow kimutatásban a készletek értékesítéséből befolyt pénzeszközök tévesen a Befektetési tevékenységből származó cash flow sorok között szerepelt a Készletek értékesítése soron 9 073 367 EUR értékben. A tétel helyesbítésre került a Működési tevékenységből származó nettó cash flow kategóriában, melynek következtében a Készletek értékesítése sor a továbbiakban nem kerül bemutatásra. A módosítás 9 970 479 EUR értékben növelte a Készletek növekedése (-) / csökkenése (+) sort, továbbá 897 112 EUR értékben csökkentette a Vevők és egyéb követelések növekedése (-) / csökkenése (+) sort, ami a 2024. év végéig nem még nem teljesített vételár összege volt.

34. Környezeti hatások

Az Orosz-Ukrán és a közel keleti konfliktusok Társaságra gyakorolt hatása

2022. február végén kialakult Orosz-Ukrán konfliktus, valamint a 2023 őszén illetve 2026 elején kialakult izraeli és iráni 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, Izraelben és Iránban nincsen közvetlen kitétsége, üzleti kapcsolata.

A kialakult helyzet nem befolyásolja érdemben a Társaság vagyoni helyzetét és tevékenységét. A Társaság vezetésének megítélése szerint a 2026-os pénzügyi év során a háborús konfliktusoknak csak közvetett hatásai lehetnek a Társaságra nézve a kialakult helyzet tovább gyűrűző általános gazdasági mechanizmusain keresztül.

A 2026-os 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.

35. A vállalkozás folytatásának elve és jelentős becslési bizonytalanságok

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.

36. Mérlegfordulónap utáni események

2025. december 31. óta a csoport életében nem történt jelentős esemény.