

A Finext Vagyonkezelő Nyrt.

2021. december 31-én végződő év

ÉVES JELENTÉSE

Budapest, 2022. március 31.

P.H.

Ezer Rezső
Igazgatóság elnöke

Balázsik Zsolt
Igazgatósági tag

VEZETŐSÉGI JELENTÉS

Lényeges események, jelentős változások

A vállalkozás jogi személyiségű nyilvánosan működő részvénytársaságként működik.

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

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

A társaság tulajdonosa 2021. december 31. napján:

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

A Társaság a 2021-es üzleti év elején, március 31-én, értékesítette a Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-ben található üzletrészt, mely ezután nevet váltott és FPP-Kertész Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. néven folytatja a tevékenységét. A Finext Vagyonkezelő Nyrt. 2021.12.07-én visszavásárolta a már új néven működő Társaság 100%-os üzletrészt.

A Társaság a 2020-as év folyamán alapította a BP1 Második Ütem Zrt.-t, BP1 Harmadik Ütem Zrt.-t, valamint a Corvin Innovation Campus Zrt.-t, mely cégekben 100%-os tulajdonrészrel bírt. A leányvállalatai között nyilvántartott BP1 Első Ütem Kft. 2020.11.06-án Zrt.-vé alakult. 2021-ben eladta a BP1 Második Ütem Zrt.-ben, valamint a BP1 Harmadik Ütem Zrt.-ben lévő részesedéseit.

A Társaság 2021 áprilisában megvásárolta független harmadik féltől az Evern Invest Hungary Kft. 100%-os részesedését. A tranzakció keretében megvásárolta az eladónál fennálló kölcsönkövetelést is.

A Társaság 100% tulajdonában álló leányvállalata, a Futureal New Ages Korlátolt Felelősségű Társaság több ingatlant is szerzett az előző évek folyamán, mely ingatlanokat tovább értékesítette 2021-ben kapcsolt vállalkozásnak: 2021. január 1-jén a készletei között különböző ingatlanok valamint ezen telkekhez kapcsolódó díjak találhatók.

2021. január 14-én a Vállalkozás értékesítette a telket és értékesítésre került a kapcsolódó felépítmény is.

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

Tevékenység, üzleti környezet

A magyarországi makrogazdasági környezetnek 2013 óta javuló tendenciája volt. 2017-ben a válság előtti meghaladó szintre, 2 milliárd euró közelébe ugrott a magyarországi ingatlanbefektetések értéke. A prime hozamok tovább csökkennek, Budapesten 6%-ra mérséklődött az irodahozam, ezzel a modern irodaházak piaci értéke tovább növekedhetett, majd egyes tranzakciók már 6% alatti szinten is megvalósultak.

A budapesti ingatlanpiac várakozások továbbra is kedvezőek. A rekord alacsony kihasználtság és a stabil bérleti díj színvonal kedvező befektetési lehetőséget teremtett. A szűkös építési kapacitás növelte ugyan a fejlesztési tevékenységgel kapcsolatos kockázatokat, de a fejlesztések elhúzódása miatt egyúttal a kihasználtsági ráta jelentős növekedésének a valószínűségét csökkenti.

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

A koronavírus járvány minden gazdasági szereplő működésére hatással van, a vezetőség megítélése szerint ezeket a nehézségeket a Társaság kezelni tudja.

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

Jövőbeni tervek, stratégia

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

A Társaság pénzügyi helyzetének és eredmény helyzetének elemzése

Általános információk a konszolidált éves jelentés pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

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

A Konszolidált beszámoló Mérlegtételeinek elemzése:

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. konszolidált mérlegfőösszege 150 351 404 euró volt, mely 13 000 00 euróval alacsonyabb az egy évvel korábbi értéknél. A mérlegfőösszeg negatív irányú változásának oka a 2020-as kapcsolt vevő- és egyéb követelések túlnyomóan (12 850 940 EUR) a BP1 Irodaház második és harmadik ütemének vételárához kapcsolódó követelések befolyásai voltak.

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

2020.12.31-én:	152,10%
2021.12.31-én:	165,60%

A befektetett eszközökön belül az immateriális javak értéke 583 euróval csökkent.

A befektetési célú ingatlanok értéke 10 018 075 euróval csökkent, mely az Evern Invest Kft-ben lévő fejlesztési telkek készletként történt év végi besorolása miatt történt befektetési célú ingatlanok helyett. Az egyéb befektetett pénzügyi eszközök értéke 560 786 euróval csökkent az előző évi értékhez képest. Forgóeszközökön belül a készletek mérleg értéke 8 401 580 euróval nőtt.

A készletek közt a 2021 során újonnan vásárolt Evern Invest Kft fejlesztési telkei találhatóak bekerülési értéken, mely a független értékbecslői értékeléshez (10 086 800 euró) képest jelentősen alacsonyabb.

A vevő és egyéb követelések mérleg értéke 250 842 euróval volt magasabb az előző évi értékhez képest. A rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben mérleg sor értéke 14 834 470 euróval 54 438 euróra csökkent.

Az egyéb adókövetelések értéke 600 339 euróról 285 789 euróra csökkent az előző évi értékhez képest.

Az egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú eszközök értéke pedig 5 182 371 euróra nőtt 2021.12.31-re az egy évvel korábbi 3 552 196 euróról.

A pénz és pénzeszköz egyenértékesek mérleg értéke 5 398 645 euróról 7 695 862 euróra nőtt, mely 2 297 217 euróval több az előző évi értéknél.

Forrásokon belül a hosszú lejáratú kötelezettségek értéke 66 050 450 euró volt a tárgyidőszak végén, melynek legfőbb oka a konszolidációba bevont leányvállalatok banki hitelállománya (93,8 %).

A rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt féllel szemben mérleg értéke 3 164 155 euróról 623 993 euróra csökkent.

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

A szállítók és egyéb kötelezettségek értéke 15 442 840 euró csökkenést mutat az előző év végi értékhez képest, 2021.12.31-én 5 129 972 euró.

A vevőktől kapott előlegek értéke 2020.12.31-e után 2021.12.31-én is nulla euró.

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. konszolidált saját tőkéje 75 819 590 euró volt 2021.12.31-én, mely 13 674 445 euróval alacsonyabb az egy évvel korábbi értéknél. A csökkenés fő oka a tulajdonosok felé 2020 folyamán kifizetett osztalék.

A Konszolidált beszámoló Eredménytétteleinek elemzése:

A Finext Vagyonkezelő Nyrt.-nél a leányvállalatok bevonásával a bérleti díj árbevétel 5 899 737 euróra nőtt az előző évhez képest (3 560 892 euró), az egyéb bevételek 1 710 944 euróra nőttek (2020-ban ez 677 982 euró volt), az üzemeltetési költségek értéke pedig 2 754 975 euróra csökkent, így a nettó bérbeadásból származó eredmény 4 746 153 euró lett 2021.12.31-én (2020.12.31-én - 438 920 euró volt).

A működési eredmény 8 053 353 euró volt 2021 végén, mely 9 537 555 euróval kevesebb, mint az előző évben. Ennek oka, hogy a befektetett eszközök év végi valós értékelésén elszámolt nyereség az előző évhez képest már jelentősen csökkent 2021-re.

Pénzügyi eredmény változása: + 624 848 euró

Adózás előtti eredmény változása: - 8 912 707 euró

A Társaság adózás utáni eredménye: 7 612 103 euró

A Társaság tárgyidőszakra vonatkozó társasági adófizetési kötelezettsége 61 031 euró, mely 34 773 euróval több az előző évi társasági adófizetési kötelezettséghez képest.

NYILATKOZAT

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

Ezer Rezső
Igazgatóság elnöke

Balázsik Zsolt
Igazgatósági tag