

Finext Vagyonkezelő Nyrt.

**Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatások
2022.12.31-én végződő üzleti évre**

Tartalomjegyzék

| | |
|---|----|
| Konzolidált eredménykimutatás..... | 3 |
| Konzolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)..... | 4 |
| Konzolidált saját tőke változás kimutatás | 6 |
| Konzolidált cash flow kimutatás | 7 |
| Kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz | 8 |
| 1. Általános háttér | 8 |
| 2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója..... | 10 |
| 3. Pénzügyi kockázatkezelés | 24 |
| 4. Kritikus számviteli becslések és megítélések..... | 26 |
| 5. Árbevétel..... | 27 |
| 6. Üzemeltetési költségek | 28 |
| 7. Egyéb adminisztratív költségek..... | 28 |
| 8. Költségnem szerinti bontás | 29 |
| 9. Befektetési célú ingatlan eladásának eredménye..... | 29 |
| 10. Egyéb bevételek..... | 29 |
| 11. Egyéb ráfordítások..... | 29 |
| 12. Pénzügyi eredmény..... | 30 |
| 13. Nyereségadók..... | 30 |
| 14. Befektetési célú ingatlanok..... | 31 |
| 15. Pénzügyi instrumentumok | 33 |
| 16. Követelések kapcsolt féllel szemben | 34 |
| 17. Vevők és egyéb követelések | 34 |
| 18. Egyéb adókövetelések | 35 |
| 19. Egyéb rövid lejáratú eszközök..... | 35 |
| 20. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek | 36 |
| 21. Készletek..... | 36 |
| 22. Saját tőke | 37 |
| 23. Hitelek | 39 |
| 24. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások | 40 |
| 25. Szállítói és egyéb kötelezettségek..... | 40 |
| 26. Származékos pénzügyi követelések és kötelezettségek..... | 41 |
| 27. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 41 |
| 28. Kötelezettségvállalások..... | 42 |
| 29. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 42 |
| 30. Kapcsolt felek..... | 43 |
| 31. Nettó adósságállomány egyeztetése..... | 44 |
| 32. Egy részvényre jutó konszolidált eredmény | 45 |
| 33. Környezeti hatások..... | 46 |
| 34. Mérlegfordulónap utáni események | 46 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konszolidált eredménykimutatás

Adatok EUR-ban

| | Megjegyzés | 2022. december 31-én végződő üzleti év | 2021. december 31-én végződő üzleti év |
|---|------------|--|--|
| Ingtanértékesítés árbevétele | 5 | 4 604 080 | 309 562 |
| Bérleti díj bevétel | 5 | 6 041 149 | 5 899 737 |
| Egyéb árbevétel | 5 | 3 481 137 | 1 710 944 |
| Árbevétel | | 14 126 366 | 7 920 243 |
| Ingtanértékesítés közvetlen önköltsége | 8,21 | 2 597 355 | 222 806 |
| Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége | 6,8 | 4 789 489 | 2 754 975 |
| Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek | 6,8 | 179 164 | 196 309 |
| Nettó értékesítésből és bérbeadásból származó eredmény | | 6 560 358 | 4 746 153 |
| Befektetési célú ingatlan eladásának eredménye | 9 | -215 349 | 107 834 |
| Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége | 14 | -371 179 | 4 114 405 |
| Egyéb adminisztratív költségek | 7,8 | 312 546 | 292 801 |
| Egyéb bevételek | 10 | 752 934 | 18 186 |
| Egyéb ráfordítások | 11 | 971 646 | 640 424 |
| Működési eredmény | | 5 442 572 | 8 053 353 |
| Pénzügyi bevételek | 12 | 8 910 858 | 1 974 306 |
| Pénzügyi ráfordítások | 12 | 2 599 261 | 2 354 525 |
| Pénzügyi eredmény | 12 | 6 311 597 | -380 219 |
| Adózás előtti eredmény | | 11 754 169 | 7 673 134 |
| | | | |
| Nyereségadó | 13 | 33 389 | 61 031 |
| | | | |
| Tárgyévi eredmény | | 11 720 780 | 7 612 103 |
| Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész | | 11 720 780 | 7 612 103 |
| | | | |
| Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözlet | 2.14 ,22 | 343 591 | -46 548 |
| Tárgyévi egyéb átfogó eredmény | | 343 591 | -46 548 |
| Tárgyévi átfogó eredmény | | 12 064 371 | 7 565 555 |
| Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész | | 12 064 371 | 7 565 555 |
| Alap és hígított EPS A részvénytípusra | 32 | 1,30 | 0,85 |
| Alap és hígított EPS B részvénytípusra | 32 | 0,65 | 0,42 |

A 8-46. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok EUR-ban

| | Megjegyzés | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <u>Eszközök</u> | | | |
| Befektetett eszközök | | 125 843 938 | 125 531 849 |
| Immateriális javak | | 0 | 3 456 |
| Befektetési célú ingatlanok | 14, 2.7 | 119 193 777 | 122 879 402 |
| Egyéb befektetett pénzügyi eszközök | 15 | 0 | 2 648 991 |
| Hosszú lejáratú származékos pénzügyi követelések | 15,26 | 6 650 161 | 0 |
| | | | |
| <u>Forgóeszközök</u> | | 31 231 394 | 24 819 555 |
| Készletek | 21 | 8 683 161 | 8 401 580 |
| Vevő és egyéb követelések | 15,17 | 4 783 042 | 2 790 621 |
| Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben | 15,16 | 2 244 287 | 54 438 |
| Egyéb adókövetelések | 18 | 137 280 | 285 789 |
| Nyeréségadó követelés | | 1 433 | 2 550 |
| Egyéb pénzügyi eszközök | 15 | 4 583 644 | 5 182 371 |
| Egyéb rövid lejáratú eszközök | 19 | 1 482 516 | 406 344 |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékesek | 15, 20 | 7 446 571 | 7 695 862 |
| Rövid lejáratú származékos pénzügyi követelések | 15,26 | 1 869 460 | 0 |
| | | | |
| Eszközök összesen | | 157 075 332 | 150 351 404 |

| | Megjegyzés | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <u>Saját tőke és kötelezettségek</u> | | | |
| Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke | | 84 823 961 | 75 819 590 |
| Jegyzett tőke | 22 | 25 200 000 | 25 200 000 |
| Tőketartalék (ázsíó) | 22 | 7 270 469 | 10 210 630 |
| Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet | 22 | -4 581 453 | -4 925 044 |
| Felhalmozott eredmény | 22 | 56 934 945 | 45 334 004 |
| Saját tőke összesen | | 84 823 961 | 75 819 590 |

| | | | |
|---|---------|-------------------|-------------------|
| <u>Kötelezettségek</u> | | | |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek | | 60 533 011 | 66 050 450 |
| Hosszú lejáratú banki hitelek | 15, 23 | 59 582 000 | 61 940 000 |
| Bérlői letétek | | 339 561 | 489 097 |
| Hosszúlejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek | 15, 26 | 0 | 115 568 |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások | 15, 24 | 0 | 2 500 000 |
| Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek | 2.7, 31 | 611 450 | 624 478 |
| Céltartalékok | 28 | 0 | 381 307 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

| | | | |
|--|---------|--------------------|--------------------|
| Rövid lejáratú kötelezettségek | | 11 718 360 | 8 481 364 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 15, 27 | 2 167 871 | 623 993 |
| Rövid lejáratú banki hitelek | 15, 23 | 2 358 000 | 2 310 000 |
| Szállítói és egyéb kötelezettségek | 25 | 4 952 610 | 5 129 972 |
| Rövid lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek | 15, 26 | 0 | 4 310 |
| Nyereségadó kötelezettség | | 16 165 | 46 222 |
| Egyéb adókötelezettség | | 1 250 480 | 134 382 |
| Rövid lejáratú lízing kötelezettségek | 2.7, 31 | 42 947 | 43 828 |
| Céltartalékok | 28 | 930 287 | 188 657 |
| | | | |
| Kötelezettségek összesen | | 72 251 371 | 74 531 814 |
| | | | |
| Saját tőke és kötelezettségek összesen | | 157 075 332 | 150 351 404 |

A 8-46. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Az előzetes beszámolót a végleges főszámokkal az Igazgatóság 2023. március 29-én előzetesen jóváhagyta, majd pedig az auditált végleges beszámolót 2023. április 17. napján véglegesen elfogadta és a Közgyűlés elé elfogadásra beterjesztette. A beszámoló elfogadására a Közgyűlés jogosult és az elfogadás előtt kérhet módosításokat. Korábbi tapasztalatok alapján rendkívül kicsi annak a valószínűsége, hogy a Közgyűlés módosítási igényt támaszt, és a múltban erre még nem volt példa.

Budapest, 2023 április 17.

Ezer Rezső
Igazgatóság Elnöke

Balázsik Zsolt
Igazgatósági tag

Konszolidált saját tőke változás kimutatás

Adatok EUR-ban

| | Meg- jegyzés | Jegyzett tőke | Tőketartalék (ázsio) | Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet | Egyéb tartalékok | Felhalmozott eredmény | Összesen |
|--|-----------------|-------------------|-------------------------|---|---------------------|--------------------------|-------------------|
| Egyenleg 2020. december 31-én | | 28 255 887 | 31 178 481 | -4 878 496 | 0 | 34 938 163 | 89 494 035 |
| Tárgyévi eredmény | 22 | 0 | 0 | | 0 | 7 612 103 | 7 612 103 |
| Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba | 22 | 0 | -17 026 245 | 0 | 0 | 17 026 245 | 0 |
| Osztalékkifizetés | 22 | 0 | 0 | | 0 | -21 240 000 | -21 240 000 |
| Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása* | 22 | -3 055 887 | -3 941 606 | 0 | 0 | 6 997 493 | 0 |
| Egyéb átfogó nyereség(+)/veszteség(-) | 22 | 0 | 0 | -46 548 | 0 | 0 | -46 548 |
| Egyenleg 2021. december 31-én | | 25 200 000 | 10 210 630 | -4 925 044 | 0 | 45 334 004 | 75 819 590 |
| Tárgyévi eredmény | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 720 780 | 11 720 780 |
| Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba | 22 | 0 | -2 940 161 | 0 | 0 | 2 940 161 | 0 |
| Osztalékkifizetés | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | -3 060 000 | -3 060 000 |
| Egyéb átfogó nyereség(+)/veszteség(-) | 22 | 0 | 0 | 343 591 | 0 | 0 | 343 591 |
| Egyenleg 2022. december 31-én | | 25 200 000 | 7 270 469 | -4 581 453 | 0 | 56 934 945 | 84 823 961 |

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

A 8-46. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konszolidált cash flow kimutatás

| Adatok EUR-ban | Meg- jegyzés | 2022.dec.31 -én végződő üzleti év | 2021.dec.31 -én végződő üzleti év |
|---|-----------------|---|---|
| Működési tevékenységből származó cash flow | | | |
| Adózás előtti eredmény | 22 | 11 754 169 | 7 673 134 |
| <i>Adózás előtti eredménymódosítások:</i> | | | |
| Származékos ügyletek évvégi értékelésének változása | 26 | -8 639 499 | -1 506 231 |
| Értékcsökkenés | | 910 | 583 |
| Egyéb pénzmozgással nem járó eredmények | | -36 150 | 1 053 495 |
| Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége | 9 | 371 179 | -4 114 405 |
| Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége | 9 | 215 349 | -107 834 |
| Pénzügyi eredmény | | 1 593 401 | 380 537 |
| Készletek növekedése /csökkenése | 21 | 900 707 | -8 401 580 |
| Vevők és egyéb követelések csökkenése | 17 | -2 112 501 | 14 583 628 |
| Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése | 25 | 12 609 | -17 525 030 |
| Egyéb rövid lejáratú forgóeszközök csökkenése | 29 | 0 | 27 574 |
| Letétek, korlátozott felhasználású pénzeszközök és bérlői letétek növekedése/csökkenése | | 2 320 055 | -902 448 |
| Vevő által fizetett foglaló és csökkenése | | -149 536 | -210 752 |
| Céltartalékok növekedése/csökkenése | 28 | 360 323 | -23 076 |
| Fizetett kamat | 12 | -1 620 052 | -1 436 482 |
| Fizetett nyereségadó | 13 | -62 329 | -61 031 |
| Működési tevékenységből származó nettó cash flow | | 4 908 635 | -10 569 917 |
| Befektetési tevékenységből származó cash flow | | | |
| Befektetési célú ingatlanok beszerzése | 14 | -423 730 | -6 641 977 |
| Befektetési célú ingatlanok értékesítése | 14 | 649 630 | 20 883 246 |
| Immateriális javak és tárgyi eszközök eladásából származó bevétel | | 2 547 | 0 |
| Kapott kamatok | 12 | 26 650 | 0 |
| Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow | | 255 097 | 14 241 269 |
| Pénzügyi tevékenységből származó cash flow | | | |
| Híteltörlesztés | 23 | -2 310 000 | -2 037 536 |
| Hitelfelvétel | 23 | 0 | 21 947 500 |
| Lízing törlesztés | 31 | -43 023 | -44 099 |
| Fizetett osztalék | 22 | -3 060 000 | -21 240 000 |
| Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow | | -5 413 023 | -1 374 135 |
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek nettó (csökkenése)/ növekedése | | | |
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek év elején | 20 | -249 291 | 2 297 217 |
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek év elején | 20 | 7 695 862 | 5 398 645 |
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/(veszteség) | | 0 | 0 |
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékesen év végén | 20 | 7 446 571 | 7 695 862 |

A 8-46. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

1. Általános háttér

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

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

Az Anyavállalat tulajdonosai:

| Társaság neve: | Székhelye: | Tulajdoni hányad 2022 december 31- én | Tulajdoni hányad 2021 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 Finex Nyrt. felett a közvetlen irányítást gyakorló fél Futó Gábor András volt 2019 május 24-ig, majd a Gloreman Vagyonkezelő Zrt 2020 június 18-ig, majd pedig azóta a Futureal Development Holding Kft.

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

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

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

A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 1.000 Ft névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészvényből áll, melyhez a 2018-as év során 17.000.000 db egyenként 500 Ft névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú törzsrészvény kibocsátására került sor. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2021-es, sem a 2022-es év során sem történt. A Társaság 2009-ben került bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

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

A Társaság az alábbi tevékenységet folytatja:

6420'08 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység

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

A cégcsoport ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével bérbeadásával és felújításával foglalkozik. Ezek a tevékenységek felölelik a fejlesztési célú telkek, irodaházak, kereskedelmi ingatlanok akvizícióját, az ingatlanok fejlesztését és az értékesítését. A cégcsoport azzal a céllal fejleszti jelenlegi ingatlanjait, hogy azokat majd operatív bérleti szerződések alapján bérbeadással hasznosítsa. Ez azonban nem zárja ki, hogy a csoport a jövőben akár értékesítse is azokat a cégcsoport folyamatos üzleti tevékenységének részeként. A Finext Nyrt. csoport a múltban mindig sikeresen értékesítette az összes általa fejlesztett ingatlant, és a hosszú távú cél ugyanez marad a jövőben is. Az értékesítés időzítése függ az adott ingatlan működési stabilizációjának sebességétől, az aktuális és a várható

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

piaci kondícióktól, vagy attól a céltől, hogy több ingatlant együtt lehessen értékesíteni akár ingatlan portfólióként, stb.

A Társaság képviselőire az Igazgatóság tagjai jogosultak:

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

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

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

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

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

- kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
- nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
- a létesítő okirata alapján, az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni;
- projekttársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
- a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,
- legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,
- nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészcsemet és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
- legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

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

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

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

A Csoport könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által a konszolidált éves, illetve egyedi éves beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj: 6.250.000 Ft + Áfa.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Csoport választott könyvvizsgálója a 2022. január 1-től 2022. december 31-ig tartó üzleti évben a Finext Nyrt. részére nem nyújtott nem könyvvizsgálói szolgáltatást.

A Csoport könyvvizsgálója:

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

A menedzsment tevékenységet a Csoportnál 2021-ben és 2022-ben az FR Management Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe látta el. A velük történt tranzakciók a kapcsolatos felekre szóló pontban (30. megjegyzés) kerül kifejtésre.

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

Pusztai László

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

Regisztrációs szám: 178048

2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója

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

2.1 A mérlegkészítés alapja

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. beszámolója az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottságának (IFRS IC) értelmezéseivel összhangban készült a vállalkozás folytatásának elve mentén. A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatás összeállítása során a bekerülési érték módszert alkalmazta, kivéve a befektetési célú ingatlanok és a derivatívák esetében, ahol a valós érték módszer került alkalmazásra.

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

2.2 Új és módosított szabványok alkalmazása

A 2022-es évre vonatkozóan nem volt olyan standard változás, ami hatással lett volna a beszámoló készítésére.

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

- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- IFRS 17 Biztosítási szerződések (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- IAS 8 „Számvetési politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standard módosításai
- Számviteli becslések definíciója (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban.),
- IAS 12 „Nyerésadó” standard módosítása – Egyszerű tranzakciókból származó halasztott adó eszközök és kötelezettségek (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban.).

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai és IFRS Practice Statement 2 – Számviteli politikák közzététele (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban.)

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

2.3 Konszolidáció

Leányvállalat minden olyan gazdálkodó egység, amely fölött a Csoport ellenőrzést gyakorol. A Csoport abban az esetben gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó egység fölött, ha a benne levő részesedéséből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve változó hozamokra jogosult, és a Társaság fölött gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat. A leányvállalatok attól az időponttól kerülnek teljes mértékben konszolidálásra, amikor az irányítást a Csoport megszerzi, az irányítás megszűnésével pedig kikerülnek a konszolidálási körből. A Csoport tag,3vállalatai közötti tranzakciók, egyenlegek és a tranzakciókon keletkezett nem realizált nyereségek és veszteségek kiszűrésre kerülnek. A leányvállalatok számviteli politikájának harmonizációja megtörtént a Csoporton belüli egységes számviteli politika biztosítása érdekében.

Az IFRS 3 standard szerint azok a tranzakciók tekinthetők üzleti kombinációnak, amelyeknél teljesül az üzleti tevékenység fogalma. Üzleti tevékenység a tevékenységek és eszközök integrált együttese, amely végezhető és kezelhető abból a célból, hogy osztalékok, alacsonyabb költségek vagy más gazdasági hasznok formájában, közvetlenül a befektetők vagy más tulajdonosok, tagok vagy résztvevők számára megtérülést biztosítson. Amennyiben a tranzakció nem minősül üzleti kombinációnak, úgy az egyéb releváns standardok alapján kerül elszámolásra.

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

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

- Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.

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

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

A Futureal Prime Properties Construction Kft.-nek 2019.01.16-tól Corvin 7 Irodaház Projekt, 2021.05.25-től pedig FPP Kertész Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. a neve. A Társaságot az anyavállalat 2021 során értékesítette nem kapcsolt külső félnek, de az év során ezt a leányvállalatot vissza is vásárolta kapcsolt féltől, majd 2022.09.30-án újra értékesítette. Az eladáson az anyavállalat nem realizált jelentős eredményt.

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

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

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

Az anyavállalat 2021. áprilisában megvásárolta az Evern Invest Kft. 100%-os üzletrészt.

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

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Társaságnak 2021. december 31-én és 2022. 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 (%) 2021 december 31. és 2022 december 31. |
|---|--|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------|---|
| FPP Kertész-Projekt Kft. (korábbi Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejl. Kft.) | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2018.05.03 Alapítás | 2022.09.30 Eladás | 2021: 100% 2022: 0% |
| BP1 Második Ütem Ingatlanfejlesztő Zrt. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2020.06.10 Alapítás | 2021.03.31 Eladás | 2021: 0% 2022: 0% |
| BP1 Harmadik Ütem Ingatlanfejlesztő Zrt. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2020.06.10 Alapítás | 2021.03.31 Eladás | 2021: 0% 2022: 0% |
| Corvin Innovation Campus Ingatlanfejlesztő Zrt. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2020.06.10 Alapítás | --- | 2021: 100% 2022: 100% |
| Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2018.09.26 Akvizíció | --- | 2021: 100% 2022: 100% |
| Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2018.11.23 Akvizíció | --- | 2021: 100% 2022: 100% |
| Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2018.12.07 Akvizíció | --- | 2021: 100% 2022: 100% |
| Portfolio Real Estate Hungary Kft. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2018.12.07 Akvizíció | --- | 2021: 100% 2022: 100% |
| BP1 Első Ütem Ingatlanfejlesztő Zrt. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2020.11.06 Átalakulás Kft-ből | --- | 2021: 100% 2022: 100% |
| Futureal Prime Construction Kft. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2019.09.26 Akvizíció | --- | 2021: 100% 2022: 100% |
| Futureal Development 7 Sp.z.o.o. | Lengyelország | Projekt cég* | 2019.09.10 Akvizíció | --- | 2021: 100% 2022: 100% |
| Evern Invest Kft. | Magyarország | Ingatlan fejlesztő projekt cég | 2021.04.16 Akvizíció | --- | 2021: 100% 2022: 100% |

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

Az Anyavállalat 2021.03.31-én független félnek eladta, majd 2021.12.07-én visszavásárolta az FPP Kertész-Projekt Kft-t (korábbi Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejl. Kft.), mely így egy éven belül kikerült, majd jelentős változás nélküli formában és ugyanazon a vételáron vissza is került a csoportba. 2022.09.30-án az Anyavállalat újra értékesítette az FPP Kertész Projekt Kft-t, így az kikerült a cégcsoportból.

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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). 2021-ben és 2022-ben ilyes esetek nem álltak fenn a Csoport ingatlanjait illetően.

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

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

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

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

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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

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

Ha egy tulajdonos által használt ingatlan egy befektetési célú ingatlanná válik, mivel annak használata megváltozott, akkor a könyv szerinti érték és a valós értékének az átruházás időpontjában fennálló közötti különbséget ugyanúgy kell kezelni, mint egy IAS 16 szerinti átértékelést. Az ingatlan könyv szerinti értékének bármely növekedése az eredménykimutatásban kell elszámolni olyan mértékben, amely mértékben korábban értékvesztés lett képezve, a fennmaradó növekedést az egyéb átfogó jövedelemben kell elszámolni, és ez a növekedés közvetlenül a saját tőkében jelenik meg. Az ingatlan könyv szerinti értékének bármilyen csökkenését az egyéb átfogó jövedelemmel szemben kell elszámolni addig a mértékig, ameddig korábban átértékelési nyereség let képezve. A fennmaradó csökkenést az eredménykimutatásban kell elszámolni.

Amennyiben a befektetési célú ingatlan használatának céljában változás történik és továbbiakban értékesítés céljából történik az ingatlanfejlesztés, akkor az ingatlant a készletek közé kell átsorolni. A készletekre vonatkozó bekerülési érték az átsorolás időpontjában érvényes valós érték.

A befektetési célú ingatlanok értékében aktivált bérleti díjakról a 14. megjegyzésben olvashat.

2.6 Árbevétel elszámolás ingatlan értékesítése esetén

Amennyiben a Csoport nem befektetési célú ingatlanként, hanem korábban már készletre átsorolt ingatlanként értékesít ingatlant, a bevételt abban az esetben árbevételeként kell elszámolni.

Az IFRS 15 előírásainak megfelelően az árbevétel elszámolására az értékesített ingatlan feletti ellenőrzés átszállásakor kerülhet sor.

Az értékesített ingatlan feletti ellenőrzés átszállását a Csoport akkor tekinti megtörténtnek, amikor a vevő felé az értékesített ingatlan birtokba adása megtörténik.

Az ilyen típusú ingatlan értékesítésekor az árbevétel tipikusan az ellenőrzés átadása pillanatában kerül elszámolásra az IFRS 15 előírásainak megfelelően, mivel a tipikusan független féllel megkötött szerződések nem teljesítik azokat a feltételeket, amelyek lehetővé tennék az időszak alatt történő árbevételelszámolást. Ezek a következők az IFRS 15 35. bekezdés alapján:

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

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

2.7 Lízing

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

Lízingbe vevőként a Csoport 2019 október 7-e óta rendelkezik ilyen eszközzel és kötelezettséggel.

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

A Csoport, mint lízingbe vevő

2019. január 1-től a lízingek használatijog-eszközként és lízingkötelezettségként kerülnek kimutatásra abban az időpontban, amikor a lízingelt eszközt használatra a Csoport rendelkezésére bocsátják. Minden lízingdíj fizetés felosztásra kerül a kötelezettség és a pénzügyi ráfordítás között. A pénzügyi ráfordításokat a lízingidőszak során az eredménykimutatásban kell elszámolni, hogy állandó időszakos kamatlábat kapjunk a kötelezettség fennmaradó egyenlegére minden egyes időszakra. A használatijog-eszközre az eszköz hasznos élettartama vagy a lízing futamideje közül a rövidebbik időszak alatt kell értékcsökkenést elszámolni.

A lízingből eredő (használatijog-)eszközöket és (lízing)kötelezettségeket kezdeti értékeléskor jelenértéken kell értékelni. A lízingkötelezettségek a következő lízingdíjak nettó jelenértékét tartalmazzák:

- fix díjak (ideértve a lényegében fix díjakat is), csökkentve az esedékes lízingösztönzőkkel;
- változó lízingdíjak, amelyek valamely indextől vagy rátától függenek, kezdeti értékelésük alapja a kezdőnap index vagy ráta;
- a Társaság által a maradványérték-garanciák keretében várhatóan kifizetendő összegek;
- a vételi opció lehívási ára, ha a Társaság észszerűen biztos abban, hogy lehívja az opciót;
- a lízing megszüntetése miatti kötbérek, ha a lízing futamideje egy lízingmegszüntetési opció Csoport általi lehívását is tükrözi.

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

A használatijog-eszköz bekerülési értéke a következőkből áll:

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

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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

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

A Csoport a használatijog-eszközöket ugyanott mutatja ki, ahol az ugyanolyan jellegű, általa tulajdonolt eszközöket is megjeleníti. 2021.december 31-én és 2022.december 31-én a Csoportnak befektetési ingatlanokkal kapcsolatos használatijog-eszköze van, a lengyel telek haszonbérleti joghoz kapcsolódóan. Összhangban a befektetési ingatlanokra vonatkozó számviteli politikával, a kapcsolódó használatijog-eszköz is valós értéken kerül kimutatásra.

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

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

2021-ben a működési eredményt javító 955 EUR a használatijog-eszköz valós értékének a változása, míg a pénzügyi költségek között elszámolt 43 639 EUR a lízing kötelezettséggel kapcsolatban elszámolt kamat. 2022-ben a működési eredményt csökkentő 13 908 EUR a használatijog-eszköz valós értékének a változása, míg a pénzügyi költségek között elszámolt 42 543 EUR a lízing kötelezettséggel kapcsolatban elszámolt kamat.

A Csoport, mint lízingbe adó

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

A Csoport, mint lízingbe adó – díjak és lízing ösztönzők

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

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

A csoport várható lízingbevételeit a már megkötött szerződések alapján az alábbi táblázat foglalja össze lejárát szerint. A táblázatban szereplő összegek nem kerültek diszkontálásra:

| Adatok EUR-ban | 0-1 év | 1-2 év | 2-3 év | 3-4 év | 4-5 év | 5 év felett |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Várható lízingbevétel | 6 456 882 | 6 862 041 | 6 685 638 | 6 996 702 | 6 210 644 | 34 536 148 |

2.8 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

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

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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 fizetéképtelenség („default event”) definíciót alkalmazza és a becslés során a fizetés és nemfizetés valószínűségét, valamint a pénzáramok várható időbeliségét is meghatározza.

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

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

A tárgyévben elszámolt értékvesztés az Egyéb ráfordítások soron jelenik meg az eredménykimutatásban. 2022-ben a Csoport nem képzett értékvesztést a vevőkövetelésekre (2021: 2 395 euró).

2.12 Készletek

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

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

A projekt építési költségei a következők:

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

2.13 Vevőkövetelések

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

2.14 Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

2.15 Saját tőke

Jegyzett tőke

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

Tőketartalék

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

Egyéb tartalékok

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

Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet.

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

2.16 Szállítói kötelezettségek

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

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

2.17 Hitelfelvételi költségek

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

2.18 Hitelek

A hitelek/kölcsönök kezdetben a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre. A hitelek/kölcsönök a későbbiekben amortizált bekerülési értéken kerülnek nyilvántartásra; a (tranzakciós költségekkel csökkentett) felvett hitelösszeg és a visszafizetendő érték közötti különbséget a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

2.19 Osztalékfizetés

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

2.20 Szegmensinformációk

A Csoport vezetését a Finext Nyrt. biztosítja. A Csoporton belül a vezető operatív döntéshozó szerv a Finext Nyrt. Igazgatósága. Az Igazgatóság által ellenőrzött információk alapján a menedzsment az erőforrás-allokálás és a teljesítményértékelés céljából meghatározta a szegmenseket. Az Igazgatóság kettő jelentéstételi szegmenst definiált: a magyar és a lengyel szegmenst. A Csoport ingatlanfejlesztési és bérleti szolgáltatásokat nyújt ügyfeleinek a budapesti és 2019-től a varsói irodapiaccon.

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

A varsói irodaház 2019 folyamán került a csoport tulajdonába és 2019 óta az irodaház piaci újrapozicionálása, felújítása és műszaki korszerűsítése zajlik minimális bérbeadottság mellett.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Nincsen egyedileg jelentős vevőkövetelés. A Csoportnak nincs olyan vevője, akitől a bevételének több mint 10 %-a származik.

A vezető operatív döntéshozó a leányvállalatok esetén az IFRS alapján készített egyedi pénzügyi kimutatások alapján hozza meg a döntéseit. Az alábbiakban bemutatott szegmensinformációk IFRS elveknek megfelelően kerülnek bemutatásra.

A Csoport vezető operatív döntéshozója alapvetően a következő mutatókat értékeli:

- Árbevétel
- Ingatlanok (Befektetési célú ingatlanok és Készletek)
- Hitel kötelezettségek
-

Árbevétel

2022. dec. 31-én végződő üzleti év

| Adatok EUR-ban | Árbevétel 2022 |
|-----------------|-------------------|
| Magyarország | 14 052 052 |
| Lengyelország | 74 314 |
| Összesen | 14 126 366 |

Adózás előtti eredmény

2022. dec. 31-én végződő üzleti év

| Adatok EUR-ban | Adózás előtti eredmény 2022 |
|-----------------|--------------------------------|
| Magyarország | 12 735 803 |
| Lengyelország | -981 634 |
| Összesen | 11 754 169 |

Eszközök 2022.12.31-én

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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

Források 2022.12.31- én

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

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Árbevétel

2021. dec. 31-én végződő üzleti év

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

Adózás előtti eredmény

2021. dec. 31-én végződő üzleti év

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

Eszközök 2021.12.31- én

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

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Források 2021.12.31- én

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

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

3. Pénzügyi kockázatkezelés

3.1 Pénzügyi kockázati tényezők

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

A Csoport kockázatkezelését a központi treasury osztály végzi.

(a) Piaci kockázat

(i) Árfolyamkockázat

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

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

Ha a forint 2022. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 160 904 EUR-ral lett volna alacsonyabb (2021 december 31-én 452 351 EUR-ral lett volna magasabb), míg, ha erősödött volna a forint, a tárgyévi adózott eredmény 177 841 EUR-ral lett volna magasabb (2021 december 31-én 499 967 EUR-ral lett volna alacsonyabb).

Ha a lengyel zlotyi 2022. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 1 476 EUR-val lett volna alacsonyabb (2021 december 31-én: 64 248 EUR-val lett volna alacsonyabb), míg, ha erősödött volna a zlotyi, a tárgyévi adózott eredmény 1 632 EUR-ral lett volna magasabb (2021 december 31-én: 71 011 EUR-ral lett volna magasabb).

A Csoport 2022-ben és 2021-ben is csak a funkcionális pénznemében nyilvántartott hitelekkel rendelkezett.

Ha 2022. december 31-én a nyilvántartott hitelek kamatlábai 10 bázisponttal magasabbak lettek volna minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 2022-ben 63 381 EUR-val, 2021-ben 55 979 EUR-val lett volna alacsonyabb, ami főként a változó kamatozású hitelek magasabb kamatköltségéből adódik.

(b) Hitelezési kockázat

Hitelezési kockázat pénzeszközökből és pénzeszköz-egyenértékesekből, bankoknál és pénzügyintézeteknél elhelyezett betétekből. A hitelezési kockázattal kapcsolatos további közzétételeket lásd a 15. Pénzügyi instrumentumok megjegyzésben.

(c) Likviditási kockázat

A cash flow előrejelzéseket a központi treasury osztály összesíti. A pénzügyi szervezet figyelemmel kíséri a Csoport likviditási követelményeinek teljesítésére vonatkozó gördülő előrejelzéseket a működéshez szükséges megfelelő pénzeszköz állomány biztosítása érdekében. Ezek az előrejelzések figyelembe veszik a Csoport pénzügyi terveit, a szerződésben rögzített mutatószámok betartását, a mérlegadatokon alapuló belső mutatók célértékeit, valamint adott esetben a külső szabályozói vagy jogi előírásokat.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban

| 2022. 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 | 589 500 | 1 768 500 | 2 406 000 | 7 506 000 | 49 670 000 |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek | 4 952 610 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 2 167 871 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lízingkötelezettség | 42 947 | 0 | 42 947 | 128 841 | 439 662 |

| 2021. december 31-én | 3 hónapnál rövidebb lejáratú | 3 hónap és 1 év közötti lejáratú | 1 és 2 év közötti lejáratú | 2 és 5 év közötti lejáratú | 5 éven túli lejáratú |
|---|-------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Hitelek/kölcsönök és fizetendő kamatok | 577 500 | 1 732 500 | 6 685 000 | 20 238 750 | 35 016 250 |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek | 4 629 972 | 500 000 | 0 | 0 | 0 |
| Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 623 993 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Származékos pénzügyi kötelezettségek | 1 078 | 3 233 | 12 473 | 37 762 | 65 334 |
| Lízingkötelezettség | 43 828 | 0 | 43 828 | 131 484 | 449 166 |

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

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

3.2 A tőke kezelése

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

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

| Adatok EUR-ban | 2022.december 31. | 2021.december 31. |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Jegyzett tőke | 25 200 000 | 25 200 000 |
| Saját tőke összesen | 84 823 961 | 75 819 590 |
| Saját tőke és jegyzett tőke aránya | 336,60% | 300,87% |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

4. Kritikus számviteli becslések és megítélések

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

4.1 Kritikus számviteli becslések, feltételezések és számviteli politikák

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

A befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

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

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

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

Ha mind a fennmaradó építési költségek, mind a költségeken lévő haszon 10%-kal nőne/csökkenne, akkor az építés alatt álló befektetési célú ingatlanok valós értéke 2021. végén 203 971 EUR összeggel csökkenne/nőne. A 2022-es év folyamán a csoportnak nem volt építés alatt álló befektetési célú ingatlana, így ilyen kalkuláció nem készült a 2022-es év vonatkozásában.

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

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

Felvásárlások és befektetési célú ingatlan vásárlások

A 2.3. megjegyzésben írtaknak megfelelően a Csoport összesen egy leányvállalat felett szerzett ellenőrzést felvásárlás útján 2021-ben. További felvásárlás vagy alapítás 2022-ben nem történt.

A 2021-ben felvásárolt leányvállalat felett ugyanaz a végső ellenőrzést gyakorló fél (Futó Gábor és Dr. Futó Péter) a tranzakciót megelőzően és követően is, ezért a felvásárlások közös ellenőrzés alatt álló felek közötti tranzakcióknak minősültek.

A felvásárlások kapcsán a Vezetés értékelt, hogy a megszerzett leányvállalatok teljesítik-e az IFRS 3 szerinti üzlet definícióját. Tekintve, hogy a megvásárolt társaságok mind projekt cégek, azok egyetlen ingatlan hasznosításával, vagy fejlesztésével foglalkoznak. A projekt társaságoknak az ingatlanon, illetve a kapcsolódó követeléseken, illetve banki hiteleken kívül jellemzően nincsen más eszköze és kötelezettsége. Nem rendelkeznek alkalmazottakkal, a menedzsment, illetve a kivitelezési szolgáltatásokat a Csoporton kívüli társaságok biztosítják a projekt cégek számára. A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciókról részletesen a 30. megjegyzésben olvashat.

A fent leírtak alapján a Vezetés úgy gondolja, hogy a felvásárlások nem minősülnek üzleti kombinációnak az IFRS 3 szerint. Ennek megfelelően a vételár felosztásra került a megvásárolt eszközökre és kötelezettségekre, goodwill nem került megjelenítésre. Amennyiben eltérés volt a megvásárolt eszközök és kötelezettségek valós értéke, illetve a vételár között, úgy az összeg a nem-monetáris eszközök között került felosztásra azok egyedi valós értékének arányában.

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Vezetés megerősíti, hogy a leányvállatokért fizetett vételár tükrözi azok piaci értékét és a független felek között kötendő ügyletek figyelembevételével került meghatározásra. A vételár, illetve a megvásárolt nettó eszközök valós értéke közötti eltérés alapvetően abból fakad, hogy a vételár meghatározásának, illetve a leányvállalat feletti ellenőrzés megszerzésének dátuma eltért egymástól.

Funkcionális pénznem

A Csoport meghatározta az egyes társaságok esetén a funkcionális pénznemet az IAS 21 9-10. bekezdésben meghatározott tényezőket figyelembe véve. Az IAS 21 12. bekezdésnek megfelelően a Vezetés határozta meg, hogy megítélése szerint melyik az a funkcionális pénznem, amely leghűebben tükrözi a lebonyolított ügyletek, események és feltételek gazdasági hatásait. A projekt cégek esetén az ingatlanok eladási ára, illetve a bérleti díj meghatározása euróban történik. Ez összhangban van magyarországi ingatlanpiaci gyakorlattal, a befektetési célú ingatlanok piacán egyértelműen az euró az elfogadott pénznem. A társaságok bérlői szinte kizárólag nemzetközi cégek magyarországi leányvállalatai, akik szintén nem a forintot tekintik a számukra releváns elsődleges pénznemnek. A projekt cégek finanszírozása szintén euróban történik. A Vezetés úgy gondolja, hogy ezek alapján az euró funkcionális pénznem hűen tükrözi a lebonyolított ügyletek, események és feltételek gazdasági hatásait. A konszolidált pénzügyi kimutatások prezentációs pénzneme szintén az euró, mivel a beszámoló felhasználói, illetve a piaci szereplők is ebben a devizában értékelik az ügyleteket, illetve ezzel válik összehasonlíthatóvá az iparágban működő többi társaság beszámolójával.

5. Árbevétel

A Csoport árbevétel alakulása termékcsopontonkénti bontásban:

| Adatok EUR-ban | 2022.dec.31-én végződő üzleti év | 2021. dec. 31-én végződő üzleti év |
|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Ingtalanértékesítés árbevétele | 4 604 080 | 309 562 |
| Bérleti díj bevétele | 6 041 149 | 5 899 737 |
| Egyéb árbevétel | 3 481 137 | 1 710 944 |
| Összesen | 14 126 366 | 7 920 243 |

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

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

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

Az Ingatlanértékesítés árbevételéhez kapcsolódóan Ingatlanértékesítés közvetlen önköltségeként 2022 során 2 597 355 EUR-t (2021: 222 806 EUR) számolt el a Csoport.

Árbevétel megjelenítése időbeli megoszlás szerint:

| Adatok EUR-ban | 2022.dec.31-én végződő üzleti év | 2021. dec. 31-én végződő üzleti év |
|----------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Időbeli megoszlás szerint: | | |
| Időpontban realizált | 4 604 080 | 309 562 |
| Időszak alatt realizált | 9 522 286 | 7 610 681 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

6. Üzemeltetési költségek

| Adatok EUR-ban | 2022.dec.31-én végződő üzleti év | 2021. dec. 31-én végződő üzleti év |
|---|----------------------------------|------------------------------------|
| Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége | 4 789 489 | 2 754 975 |
| Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek | 179 164 | 196 309 |
| Összesen | 4 468 653 | 2 951 284 |

Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége

| Adatok EUR-ban | 2022.dec.31-én végződő üzleti év | 2021. dec. 31-én végződő üzleti év |
|----------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Továbbszámlázott költségek | 3 955 444 | 2 042 041 |
| Építmény és telekadó | 355 999 | 266 689 |
| Egyéb közvetlen költségek | 478 046 | 446 245 |
| Összesen | 4 789 489 | 2 754 975 |

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 | 2022.dec.31-én végződő üzleti év | 2021. dec. 31-én végződő üzleti év |
|------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Marketing költségek | 118 930 | 110 828 |
| Üzemeltetési költségek | 60 234 | 85 481 |
| Összesen | 179 164 | 196 309 |

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

7. Egyéb adminisztratív költségek

Az Egyéb adminisztratív költségek megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

| Adatok EUR-ban | 2022.dec.31-én végződő üzleti év | 2021. dec. 31-én végződő üzleti év |
|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Könyvelési és könyvvizsgálati díjak | 157 427 | 161 125 |
| Személyi jellegű ráfordítások | 43 044 | 49 338 |
| Igénybevett külső szolgáltatások | 53 521 | 14 618 |
| Egyéb adminisztratív költségek | 58 554 | 67 720 |
| Összesen | 312 546 | 292 801 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. 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 | 2022.dec.31-én végződő üzleti év | 2021. dec. 31-én végződő üzleti év |
|--|----------------------------------|------------------------------------|
| Anyagköltségek | 4 044 408 | 2 172 529 |
| Ingtatlan értékesítések közvetlen költsége | 2 597 355 | 222 806 |
| Igénybevett szolgáltatások | 836 839 | 754 947 |
| Személyi jellegű ráfordítások | 43 044 | 49 338 |
| Értékcsökkenési leírás | 910 | 583 |
| Egyéb költségek | 355 998 | 266 688 |
| Összesen | 7 858 554 | 3 466 891 |

9. Befektetési célú ingatlan eladásának eredménye

2022-ben és 2021-ben a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. értékesítette a tulajdonában lévő telkeket (Corvin 7-8 projekt) a kapcsolt fél Futureal Prime Properties Four Alapnak. Az értékesítésen elért eredmény 2022-ben 216 262 euró veszteség, míg 2021-ben 107 834 euró nyereség volt.

2022-ben a Corvin Innovation Campus Ingatlan-fejlesztő Zrt. értékesítette a tulajdonában lévő parkolót kapcsolt félnek a BP1 Második Ütem Zrt-nek. Az értékesítés eredménye 913 euró volt.

10. Egyéb bevételek

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

| Adatok EUR-ban | 2022.dec.31-én végződő üzleti év | 2021. dec. 31-én végződő üzleti év |
|---|----------------------------------|------------------------------------|
| Értékvesztések és visszairásuk eredménye | 669 995 | 0 |
| Tulajdoni részesedést jelentő befektetések értékesítésének árbevétele | 0 | 15 924 |
| Káresemények bevétele | 2 606 | 1 881 |
| Tárgyi eszköz eladás eredménye | 1 485 | 0 |
| Bérlői elszámolásból származó egyéb bevétel | 56 556 | 0 |
| Egyéb | 22 292 | 380 |
| Összesen | 752 934 | 18 186 |

Az értékvesztések és visszairásuk eredménye sorban telekingatlanokra elszámolt értékvesztések és azok visszairásainak nettó egyenlege szerepel.

11. Egyéb ráfordítások

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

| Adatok EUR-ban | 2022.dec.31-én végződő üzleti év | 2021. dec. 31-én végződő üzleti év |
|--|----------------------------------|------------------------------------|
| Szokásos mértékű bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés | 649 069 | 326 024 |
| Adomány | 0 | 278 929 |
| Készletek értékvesztése | 277 707 | 0 |
| Követelések értékvesztése | 1 702 | 2 395 |
| Egyéb ráfordítások | 43 168 | 33 076 |
| Összesen | 971 646 | 640 424 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

12. Pénzügyi eredmény

| Adatok EUR-ban | 2022.dec.31-én végződő üzleti év | 2021. dec. 31-én végződő üzleti év |
|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| Derivatív műveletek bevétele | 8 769 553 | 1 507 637 |
| Realizált árf. nyereségek | 94 669 | 134 102 |
| Nem realizált év végi árf. nyereségek | 19 987 | 322 312 |
| Egyéb pénzügyi bevétel | 26 649 | 10 255 |
| Pénzügyi bevételek | 8 910 858 | 1 974 306 |
| Bankköltségek | 13 722 | 175 131 |
| Kamatráfordítások | 1 620 052 | 1 313 207 |
| Derivatív műveletek ráfordítása | 279 277 | 335 190 |
| Realizált árf. veszteségek | 316 945 | 115 936 |
| Nem realizált árf. veszteségek | 369 265 | 291 785 |
| Egyéb pénzügyi ráfordítás | 0 | 123 276 |
| Pénzügyi ráfordítások | 2 599 261 | 2 354 525 |
| Pénzügyi eredmény | 6 311 597 | -380 219 |

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

13. Nyereségadók

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

2022 folyamán 8 498 EUR, 2021-ben pedig 14 369 EUR Társasági adó költsége, valamint 2022-ben 24 892 EUR, 2021-ben pedig 46 662 EUR innovációs járulék költsége merült fel a csoportnak.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

14. Befektetési célú ingatlanok

| | |
|---|--------------------|
| Adatok EUR-ban | |
| Valós érték 2020. december 31-én | 132 897 477 |
| Befektetési célú ingatlan vásárlása | 2 452 594 |
| Befektetési célú ingatlan eladása | -20 775 412 |
| Aktivált költségek | 4 189 383 |
| IFRS 16 hatása | 955 |
| Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége | 4 114 405 |
| Valós érték 2021. december 31-én | 122 879 402 |
| Befektetési célú ingatlan vásárlása | 0 |
| Befektetési célú ingatlan eladása | -864 979 |
| Aktivált költségek | 423 731 |
| IFRS 16 hatása | -13 428 |
| Aktivált kedvezmények átsorolása | -2 069 769 |
| Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége | -371 179 |
| Átsorolás készletekre | -790 000 |
| Valós érték 2022. december 31-én | 119 193 777 |

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

Az értékesítésről a 9. megjegyzésben olvashat részletesen.

A valós értékkel kapcsolatos értékelési közzétételek:

Adatok EUR-ban

| 2022.12.31 | Bérbeadásra szánt befejezett ingatlanok | Egyéb beruházások |
|---------------------------------|---|------------------------------|
| Értékbecslési módszer | Diszkontált cashflow módszer | n/a |
| Mérlegbesorolás | Befektetési célú ingatlan | Befektetési célú ingatlan |
| Valós érték | 120 998 398 | 265 149 |
| Terület (m²) | 41 020 | 0 |
| Hozam érzékenység | | |
| 0.25% | -4 611 000 | n/a |
| -0.25% | 5 032 000 | n/a |
| Bérleti díj érzékenység | | |
| 5% | 4 249 000 | n/a |
| -5% | -4 248 000 | n/a |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban

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

Értékelési feltételezések:

| Adatok | Sávok | Sávok |
|---|-------------|-------------|
| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
| Iroda ERV | 13,0-17,2 | 14,0-16,5 |
| Iroda bérleti díj (€/m²) | 13,0-17,2 | 14,0-16,5 |
| Üzlet bérleti díj (€/m²) | 18,0-25,6 | 22,0-25,0 |
| Vendéglátás díj (€/m²) | 5,0-18,0 | 5,0-12,0 |
| Raktár bérleti díj (€/m²) | 9,0 | 9,0 |
| Parkoló (€/db) | 100,0-120,0 | 64,77-120,0 |

Befektetési célú ingatlannal kapcsolatban keletkezett eredmény

| Adatok EUR-ban | 2022. dec.31-én végződő üzleti év | 2021. dec. 31-én végződő üzleti év |
|---|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Bevétel bérbeadásból | 6 041 149 | 5 899 737 |
| Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége | -4 789 489 | -2 754 975 |
| Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége | -371 179 | 4 114 405 |
| Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye | -215 349 | 107 834 |
| Befektetési célú ingatlannal kapcsolatban keletkezett eredmény | 665 132 | 7 367 001 |

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

15. Pénzügyi instrumentumok

Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok

| Adatok EUR-ban | 2022. december 31. | 2021. december 31. |
|---|--------------------|--------------------|
| Pénzügyi eszközök | | |
| Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen | 0 | 2 648 991 |
| Egyéb befektetett pénzügyi eszközök | 0 | 2 648 991 |
| Egyéb befektetett eszközök | 0 | 0 |
| | | |
| Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen | 19 057 544 | 15 723 292 |
| Vevő és egyéb követelések | 4 783 042 | 2 790 621 |
| Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben | 2 244 287 | 54 438 |
| Egyéb pénzügyi eszközök | 4 583 644 | 5 182 371 |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékesek | 7 446 571 | 7 695 862 |
| | | |
| Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen | 59 582 000 | 64 440 000 |
| Hosszú lejáratú banki hitelek | 59 582 000 | 61 940 000 |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások | 0 | 2 500 000 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek | 9 478 481 | 8 063 965 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben | 2 167 871 | 623 993 |
| Rövid lejáratú banki hitelek | 2 358 000 | 2 310 000 |
| Szállítói és egyéb kötelezettségek | 4 952 610 | 5 129 972 |

| <i>Valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok</i> | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Adatok EUR-ban | 2022. december 31. | 2021. december 31. |
| Mérlegben levő pénzügyi követelések | | |
| Származékos pénzügyi követelések | 8 519 621 | 0 |
| Összesen | 8 519 621 | 0 |
| | | |
| Hosszú lejáratú | 6 650 161 | 0 |
| Rövid lejáratú | 1 869 460 | 0 |
| Összesen | 8 519 621 | 0 |
| | | |
| Mérlegben levő pénzügyi kötelezettségek | | |
| Származékos pénzügyi kötelezettségek | 0 | 119 878 |
| Összesen | 0 | 119 878 |
| | | |
| Hosszú lejáratú | 0 | 115 568 |
| Rövid lejáratú | 0 | 4 310 |
| Összesen | 0 | 119 878 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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

| Adatok EUR-ban | 2022. december 31. | 2021. december 31. |
|--|--------------------|--------------------|
| Hosszú és rövidlejáratú pénzügyi eszközök | | |
| Nem likvid óvadék | 431 438 | 1 176 991 |
| Vevői befizetések | 2 829 206 | 2 552 248 |
| Hitelekhez kapcsolódó számlák | 1 323 000 | 4 102 123 |
| Összesen | 4 583 644 | 7 831 362 |

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

16. Követelések kapcsolt féllel szemben

Az alábbi táblázat tartalmazza a kapcsolt felekkel szemben fennálló követeléseket:

| Adatok EUR-ban | 2022. december 31. | 2021. december 31. |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Kapcsolt vevőkövetelések | 24 374 | 0 |
| Egyéb kapcsolt követelések | 2 219 913 | 54 438 |
| Összesen | 2 244 287 | 54 438 |
| Ebből: | | |
| Rövid lejáratú | 2 244 287 | 54 438 |
| Hosszú lejáratú | 0 | 0 |
| Összesen | 2 244 287 | 54 438 |
| Ebből EUR-ban | 1 861 208 | 25 718 |
| Ebből HUF-ban | 383 079 | 28 720 |

17. Vevők és egyéb követelések

| Adatok EUR-ban | 2022. december 31. | 2021. december 31. |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Elhatárolt kedvezmények | 2 069 769 | 0 |
| Vevőkövetelések | 1 799 681 | 1 662 159 |
| Bevételek aktív időbeli elhatárolása | 890 039 | 146 207 |
| Költségek aktív időbeli elhatárolása | 19 093 | 33 001 |
| Szállítói túlfizetések | 229 | 16 089 |
| Egyéb vásárolt követelések | 0 | 929 790 |
| Egyéb követelések | 4 231 | 3 374 |
| Összesen | 4 783 042 | 2 790 621 |

Az elhatárolt kedvezményekről további információk a 14. megjegyzésben olvashatók.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Csoport 2022-ben nem képzett követelésre értékvesztést, 2021-ben 134 905 EUR értékvesztést képzett. A csoport a bérleti követeléseit bérleti díj óvadéki letétekkel is biztosítja annak érdekében, hogy a külsős követelései biztosan megtérüljenek.

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

| Adatok EUR-ban | 2022. december 31. | 2021. december 31. |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| EUR | 3 638 029 | 2 687 417 |
| HUF | 1 143 968 | 85 095 |
| PLN | 1 045 | 18 109 |
| Összesen | 4 783 042 | 2 790 621 |

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

18. Egyéb adókövetelések

Az egyéb adókövetelések között a legjelentősebbként az ÁFA követelések kerülnek bemutatásra (vevőktől kapott előlegek ÁFA-ját is tartalmazza). Az ÁFA követelés összege 2022.12.31-én 62 208 EUR, 2021.12.31-én 281 023 EUR, valamint 2022.12.31-én a csoportnak volt még 75 072 EUR egyéb adókövetése is.

19. Egyéb rövid lejáratú eszközök

2021-ben a csoport összesen 406 344 EUR Egyéb rövid lejáratú eszközök egyenleget tartott nyilván a mérlegében, melyből 403 064 EUR beruházásokra adott előleg és 2 710 EUR készletekre adott előleg volt. 2022-ben az egyéb rövid lejáratú eszközök között 1 473 739 EUR értékben készletekre és szolgáltatásokra adott előlegek kerültek kimutatásra, valamint összesen 8 777 EUR értékben még elhatárolt költségek kerültek erre a mérleg sorra.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

20. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

| Adatok EUR-ban | 2022.december 31. | 2021. december 31. |
|--|--------------------------|---------------------------|
| Pénzeszköz | 7 446 571 | 7 695 862 |
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek (folyószámlahitelek nélkül) | 7 446 571 | 7 695 862 |

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

| Adatok EUR-ban | 2022.december 31. | 2021.december 31. |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| A+ | 6 356 | 0 |
| A | 0 | 133 157 |
| A- | 6 484 315 | 0 |
| BBB+ | 0 | 7 285 925 |
| BBB | 955 900 | 276 780 |
| Összesen | 7 446 571 | 7 695 862 |

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

| Adatok EUR-ban | 2022.december 31. | 2021. december 31. |
|-----------------|--------------------------|---------------------------|
| EUR | 6 068 586 | 6 756 523 |
| HUF | 1 301 120 | 892 164 |
| PLN | 76 865 | 47 176 |
| Összesen | 7 446 571 | 7 695 862 |

21. Készletek

| Adatok EUR-ban | 2022.december 31. | 2021.december 31. |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Előző évről nyitó érték | 8 401 580 | 0 |
| Aktivált költségek | 1 696 648 | 32 649 |
| Felvásárlás | 0 | 9 195 437 |
| Értékesítés | -2 597 355 | -222 806 |
| Értékvesztés | -277 707 | -610 032 |
| Értékvesztések és értékvesztések visszaírása | 669 995 | 0 |
| Átsorolás befektetési célú ingatlanokról | 790 000 | 0 |
| Árfolyam különbözet | 0 | 6 332 |
| Befejezetlen és félkész termékek | 8 683 161 | 8 401 580 |

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

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

22. Saját tőke

Jegyzett tőke

| Adatok EUR-ban | Jegyzett tőke |
|--|-------------------|
| 2021.01.01. | 28 255 887 |
| Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása* | -3 055 887 |
| 2021.12.31. | 25 200 000 |
| Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása* | 0 |
| 2022.12.31. | 25 200 000 |

Tőketartalék

| Adatok EUR-ban | Tőketartalék |
|--|-------------------|
| 2021.01.01. | 31 178 481 |
| Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása* | -3 941 606 |
| Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba | -17 026 245 |
| 2021.12.31. | 10 210 630 |
| Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba | 2 940 161 |
| 2022.12.31. | 7 270 469 |

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

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

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

Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet

| Adatok EUR-ban | Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet |
|--------------------------------------|--|
| 2021.01.01. | -4 878 496 |
| Tárgyévi árfolyamkülönbözet-változás | -46 548 |
| 2021.12.31. | -4 925 044 |
| Tárgyévi árfolyamkülönbözet-változás | 343 591 |
| 2022.12.31. | -4 581 453 |

Az egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet abból adódik, hogy a Csoporton belül 2020 végéig még az egyik leányvállalat (Futureal New Ages Kft), valamint az anyavállalat beszámolási pénzneme a forint volt, majd 2021-től már csak az azévben vásárolt Evern Invest Kft-nek volt forint a beszámolási pénzneme. Ugyanakkor a lengyel leányvállalatnak a lengyel zlotyi a funkcionális pénzneme mindkét időszakban. A funkcionális pénznemre történő átváltásról a 2.4. megjegyzésben olvashat.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Felhalmozott eredmény

| Adatok EUR-ban | Felhalmozott eredmény |
|--|-----------------------|
| 2020.12.31. | 34 938 163 |
| Tárgyévi eredmény | 7 612 103 |
| Jegyzett tőke pénznemének és összegének megváltoztatása* | 6 997 493 |
| Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba | 17 026 245 |
| Osztalékfizetés | -21 240 000 |
| 2021.12.31. | 45 334 004 |
| Tárgyévi eredmény | 11 720 780 |
| Tőketartalék átvezetés Eredménytartalékba | 2 940 161 |
| Osztalékfizetés | -3 060 000 |
| 2022.12.31. | 56 934 945 |

Az Anyavállalat 2022.04.20-án és 2021.04.20-án tartott közgyűlésén a tulajdonosok elhatároztak 2 940 161 EUR és 17.026.245 EUR átvezetést a tőketartalékból az eredménytartalékba az eredménytartalékban levő veszteségek tőketartalékból való fedezésének céljával.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.
A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

23. Hitelek

Az alábbi táblázat tartalmazza a harmadik féltől felvett hitelek változását:

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Adatok EUR-ban | |
| Egyenleg 2021. 01.01-én | 44 340 036 |
| <i>Ebből:</i> | |
| <i>Rövid lejáratú</i> | <i>1 880 036</i> |
| <i>Hosszú lejáratú</i> | <i>42 460 000</i> |
| Felvásárlás | 0 |
| Hitelfelvétel | 21 947 500 |
| Hiteltörlesztés | -2 037 536 |
| Árfolyamdifferencia | 0 |
| Egyenleg 2021. 12.31-én | 64 250 000 |
| <i>Ebből:</i> | |
| <i>Rövid lejáratú</i> | <i>2 310 000</i> |
| <i>Hosszú lejáratú</i> | <i>61 940 000</i> |
| | |
| Felvásárlás | 0 |
| Hitelfelvétel | 0 |
| Hiteltörlesztés | -2 310 000 |
| Árfolyamdifferencia | 0 |
| Egyenleg 2022. 12.31-én | 61 940 000 |
| <i>Ebből:</i> | |
| <i>Rövid lejáratú</i> | <i>2 358 000</i> |
| <i>Hosszú lejáratú</i> | <i>59 582 000</i> |

| Adatok EUR-ban | 2022.december 31. | 2021.december 31. |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| EUR | 61 940 000 | 64 250 000 |
| HUF | 0 | 0 |
| Összesen | 61 940 000 | 64 250 000 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A jelentős banki hitelek feltételei:

Adatok EUR-ban 2022.12.31-én

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

Adatok EUR-ban 2021.12.31-én

| Projekt | Bank | Péznem | Lejárat | Kamat % | Lehívott | Le nem hívott | Fordulónapon fennálló tartozás | Ingatlan jelzálog | A kovenánst megsértette? |
|--------------------|----------------|--------|------------|-----------------------------|--------------|---------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------|
| BP1 Első Ütem Zrt. | Unicredit, K&H | EUR | 2028.06.30 | 3 havi EURIBOR + kamatfelár | 64 250 000 € | 1 750 000 € | 64 250 000 € | Igen | Nem |

A harmadik féltől felvett hitelek szerződés szerint 2022-öt követően járnak le.

A BP1 Első Ütem Zrt. bankhiteléhez kapcsolódó kamatswapból eredő követelésekből 6 650 161 EUR (2021: 0 EUR) a hosszú lejáratú származékos követelések között, 1 869 460 EUR (2021: 0 EUR) pedig a rövid lejáratú követelések között került kimutatásra.

A BP1 Első Ütem Zrt. bankhiteléhez kapcsolódóan kamatswapból eredő kötelezettség nem keletkezett 2022.12.31-én.

2021.12.31-én ehhez a bankhitelhez kapcsolódóan kamatswapból eredő kötelezettsége származott a Csoportnak: 115 568 EUR a hosszú lejáratú származékos kötelezettségek között, és 4 310 EUR a rövid lejáratú kötelezettségek között.

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.

2022.12.31-én a Csoport nem mutat ki Egyéb hosszú lejáratú kötelezettséget.

2021.12.31-én 2 500 000 EUR éven túli lejáratú részesedés vételárat tartott itt nyilván a csoport (a csoport még folyamatban levő fejlesztései közül a Budapest One Első üteme 2021 végére elkészült, a Futureal New Ages Kft pedig az általa korábban fejlesztett Corvin 7 / Corvin 8 irodaház ütemeket 100%-ban értékesítette 2021 során). A Vezetés a pénz időértékéből adódó hatásokat nem tartja jelentősnek, ezért a kötelezettségek nem kerültek diszkontálásra 2021 végén.

25. Szállítói és egyéb kötelezettségek

| Adatok EUR-ban | 2022.december 31. | 2021.december 31. |
|--|-------------------|-------------------|
| Szállítói kötelezettségek | 204 546 | 2 569 361 |
| Nem számlázott szállító | 514 385 | 733 057 |
| Költségek passzív időbeli elhatárolása | 766 784 | 201 154 |
| Bevételek passzív időbeli elhatárolása | 959 326 | 1 118 440 |
| Részesedés vételárából fennálló tartozás | 2 500 000 | 500 000 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 7 569 | 7 960 |
| Összesen | 4 952 610 | 5 129 972 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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

| Adatok EUR-ban | 2022.december 31. | 2021.december 31. |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| HUF | 971 484 | 568 408 |
| EUR | 3 818 037 | 4 527 262 |
| PLN | 45 317 | 17 162 |
| GBP | 26 261 | 17 140 |
| USD | 91 512 | 0 |
| Összesen | 4 952 610 | 5 129 972 |

26. Származékos pénzügyi követelések és kötelezettségek

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

A 2021.12.31-én a nyitott swap ügyletek eredménye a BP1 Első Ütemnél -119 878 EUR volt, melyből -4 310 EUR volt rövid lejáratú, és -115 568 EUR pedig hosszú lejáratú. Az év közben lezárt ügyletek eredménye pedig 1 172 447 EUR.

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

27. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

| Adatok EUR-ban | 2022.december 31. | 2021.december 31. |
|--|-------------------|-------------------|
| Szállítói kötelezettségek | 36 918 | 179 566 |
| Költségek passzív időbeli elhatárolása | 2 127 767 | 376 241 |
| Egyéb kapcsolt kötelezettségek | 3 186 | 68 186 |
| Összesen | 2 167 871 | 623 993 |
| Ebből: | | |
| - Hosszú lejáratú | 0 | 0 |
| - Rövid lejáratú | 2 167 871 | 623 993 |

| Adatok EUR-ban | 2022.december 31. | 2021.december 31. |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| HUF | 4 557 | 97 375 |
| EUR | 2 131 773 | 526 484 |
| PLN | 31 541 | 134 |
| Összesen | 2 167 871 | 623 993 |

A kapcsolt kötelezettségek döntő része a Futureal Management Kft-vel szemben (1 836 834 EUR 2022.12.31-én és 10 844 EUR 2021. december 31.-én), a Hello Parks Management Kft-vel szemben (15 934 EUR 2022.12.31-én és 54 907 EUR 2021. december 31.-én), és az FR Management Partnership CV Mo.-i Fióktelepével szemben (273 837 EUR 2022.12.31-én és 397 340 EUR 2021.december 31.-én) fenálló kötelezettség.

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

negyedéve óta, és a Hello Parks Management 2021 áprilisa óta a Csoport vállalatai részére a különböző menedzsment és műszaki szolgáltatásokat. A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciókat a 30. megjegyzés mutatja be.

28. Kötelezettségvállalások

2021.12.31-én a Társaság 569 964 EUR céltartalékot képzett a 2022-es évre várható bérlői garanciális költségre, melyet a valószínűsége miatt a Csoport 381 307 EUR hosszú lejáratú, és 188 657 EUR rövid lejáratú céltartalékként a 2021-es mérlegben is megjelenített. 2022-ben a csoport 930 287 EUR rövid lejáratú céltartalékot képzett ugyancsak a várható bérlői garanciás költségekre.

A csoport még folyamatban levő fejlesztései közül a Budapest One Első üteme 2021 végére elkészült, a Futureal New Ages Kft pedig az általa korábban fejlesztett Corvin 7 / Corvin 8 irodaház ütemeket 100%-ban értékesítette 2021 során, így a csoportnak kivitelezési fővállalkozó által még nem leszámított beruházási kötelezettség vállalása sem 2022, sem 2021 végén már nem volt.

29. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek sor a vevői túlfizetések bemutatására szolgál, de sem 2022 végén, sem 2021 végén nem volt ilyen mérlegtétele a csoportnak.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

30. Kapcsolt felek

Adatok EUR-ban

| A Csoport a következő tranzakciókat folytatta kapcsolt felekkel: | | |
|---|-------------------|-------------------|
| (a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása | | |
| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
| Termékek értékesítése: | | |
| Telek eladás | 815 220 | 14 800 000 |
| Beruházás eladás | 0 | 6 398 902 |
| Tárgyi eszköz eladás | 0 | 24 000 |
| Szolgáltatások nyújtása: | | |
| Ingatlan bérbeadás | 2 507 | 0 |
| Egyéb | 10 558 | 0 |
| Összesen | 828 285 | 21 198 902 |

| (b) Termékek és szolgáltatások beszerzése | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
| Szolgáltatások beszerzése: | | |
| Opciós- és sikerdíj | 1 836 834 | 0 |
| Marketing | 37 529 | 364 266 |
| Értékesítési jutalék | 6 738 | 0 |
| Tanácsadási díjak | 17 421 | 0 |
| Adminisztrációs költség | 78 000 | 1 314 |
| Könyvelési költség | 84 502 | 118 475 |
| Vagyonkezelési szolgáltatás | 704 241 | 667 307 |
| Befektetési célú ingatlan üzemeltetési díja | 194 958 | 170 261 |
| Ingatlan kivitelezési munkák kts.-e | 0 | 15 977 |
| Egyéb | 68 554 | 10 159 |
| Összesen | 3 028 777 | 1 347 759 |

2022. január 15-én és március 4-én opciós megállapodást illetve sikerdíj szerződést kötött a Corvin Innovation Campus Zrt. a Futureal Management Kft-vel egy felújításra tervezett irodaház megvásárlását illetően. A szerződésnek megfelelően a kialakított vételár értelmében 1 836 834 EUR-t számolt el a Corvin Innovation Campus Zrt. a 2022-es üzleti évében.

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

(c) Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A Csoport az alábbi pozíciókat tekinti „kulcspozícióknak”:

- Igazgató
- Pénzügyi igazgató

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. kulcspozícióban levő vezetői 2018.05.28-tól a következők szerint jutnak javadalmazáshoz: az Igazgatóság elnökének javadalmazása naptári negyedévenként bruttó 1.000.000 Ft, az Igazgatóság többi tagjának javadalmazása naptári negyedévenként bruttó 500.000 Ft.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

31. Nettó adósságállomány egyeztetése

Az alábbiakban a nettó adósságállományban bekövetkezett változások kerülnek bemutatásra.

| Adatok EUR-ban | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes | 7 446 571 | 7 695 862 |
| Rövid lejáratú hitelek | 2 358 000 | 2 310 000 |
| Rövid lejáratú lízing kötelezettségek | 42 947 | 43 828 |
| Hosszú lejáratú hitelek | 59 582 000 | 61 940 000 |
| Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek | 611 450 | 624 478 |
| Nettó adósságállomány | -55 147 826 | -57 222 444 |

| Adatok EUR-ban | Pénz és pénzeszköz egyenértékes | Likvid befektetések | Rövid lejáratú hitelek | Hosszú lejáratú hitelek | Lízing kötelezettségek |
|---|---------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Nettó adósságállomány 2020.12.31 | 5 398 645 | 0 | 1 880 036 | 42 460 000 | 667 351 |
| Pénzeszköz változás | 2 297 217 | 0 | 429 964 | 19 480 000 | 0 |
| IFRS 16 hatás | 0 | 0 | 0 | 0 | 955 |
| Árfolyamdifferencia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nettó adósságállomány 2021.12.31 | 7 695 862 | 0 | 2 310 000 | 61 940 000 | 668 306 |
| Pénzeszköz változás | -249 291 | 0 | 48 000 | -2 358 000 | 0 |
| IFRS 16 hatás | 0 | 0 | 0 | 0 | -13 909 |
| Árfolyamdifferencia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nettó adósságállomány 2022.12.31 | 7 446 571 | 0 | 2 358 000 | 59 582 000 | 654 397 |

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. 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. 2022. december 31-én és 2021. december 31-én a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrésztvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A Csoportnak mind a 2021-es és 2022-es évben 500 000 db „A” típusú törzsrésztvénye volt, 2018. május 28.-án 17.000.000 db „B” típusú törzsrésztvényt bocsátott ki. A részvényeseknek joguk van a Társaság felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényeik névértékére jutó arányos hányadra (osztalék), így az EPS számításnál ezt figyelembe véve az „A” és a „B” részvényosztályokra külön EPS számítást kell alkalmazni:

Adatok EUR-ban

| EPS (alap és hígított) | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|--|-------------------|-------------------|
| “A” részvényosztály | | |
| “A” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR) | 651 154 | 422 895 |
| “A” részvények súlyozott átlagos száma (db) | 500 000 | 500 000 |
| Egy “A” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR) | 1,30 | 0,85 |
| “B” részvényosztály | | |
| “B” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR) | 11 069 626 | 7 189 208 |
| “B” részvények súlyozott átlagos száma (db) | 17 000 000 | 17 000 000 |
| Egy “B” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos eredménye alapján (EUR) | 0,65 | 0,42 |
| “A” és “B” részvényosztály | | |
| Tárgyévi eredmény | 11 720 780 | 7 612 103 |
| Részvények átlagos száma | 17 500 000 | 17 500 000 |
| Egy részvényre jutó eredmény | 0,670 | 0,435 |

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált Éves Beszámoló 2022. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

33. Környezeti hatások

33.1 A Covid-19 hatása a vállalat működésére

Társaságunk pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a menedzsment nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság menedzsmentjének véleménye szerint a vállalkozás folytatásának elvét - értékelve a Finext Vagyonkezelő Zrt csoportjára vonatkozó specifikus tényeket, kockázatokat, terveket és azok megvalósulására vonatkozó információkat - alkalmazhatónak tartja a 2022. december 31-ével záródó üzleti évre vonatkozó éves beszámoló elkészítéséhez.

Az anyavállalat holding jellegből adódóan nem volt tapasztalható jelentősebb közvetlen hatás. A Társaságot a vírus közvetlenül, a leányvállalati részesedéseken keresztül érintheti, azonban a leányvállalati részesedésekre sem volt jelentős hatással a vírus, a Társaság vezetősége nem azonosított problémát.

Más, a mérleg fordulónapja után, a beszámolót jelentősen módosító, lényeges esemény, folyamat nem következett be.

33.2 Az Orosz-Ukrán konfliktus Társaságra gyakorolt hatása

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

A kialakult helyzet nem befolyásolja érdemben a Társaság vagyoni helyzetét és tevékenységét. A Társaság vezetésének megítélése szerint a 2023-as pénzügyi év során a háborús konfliktusnak csak közvetett hatásai lehetnek a Társaságra nézve a kialakult helyzet tovább gyűrűző általános gazdasági mechanizmusain keresztül. A 2023-as 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.

34. Mérlegfordulónap utáni események

2022. december 31. óta a csoport életében nem történt jelentős esemény.