

Pedrano Invest Vagyonkezelő Kft. is a strategic partner for the Group with a credit quality rating of BB. Significant part of the balance indicated in the above table has been repaid in the first half of the next financial year.. Furthermore, as indicated in the movement table above, the loans granted are dynamically changing and are repaid by Pedrano Invest Vagyonkezelő Kft within a short period of time.

17.(c) Trade and other receivables

The table below presents the breakdown of trade and other receivables:

<i>In EUR</i>	31.12.2019	01.01.2019
Gross trade receivables	1 159 469	1 259 815
Decreased by impairment	0	- 414
Net trade receivables	1 159 469	1 259 401
Accrued revenue	4 527 890	1 923 693
Prepaid expenses	523 360	203 352
Vendor overpayment	51 982	194 913
Dividend receivable	2 665 981	0
Consideration receivable from sale of investments	3 416 824	0
Other receivables	136 773	1 355 922
Total trade and other receivables	12 482 279	4 937 281

As rental fees from lessees are received in advance, there are no aged receivables. Impairment recognized is due to an individual case and not material.

Other receivables are denominated in EUR, the trade receivables balance is not material.

17.(d) Other financial assets

<i>In EUR</i>	31.12.2019	01.01.2019
Securities	527 224	24 937 373
Total closing balance	527 224	24 937 373
Closing balance includes:		
Other long-term assets	527 224	525 264
Other short-term assets	0	24 412 109
Total closing balance	527 224	24 937 373

Balances presented as securities above are financial assets based on IFRS 9 and measured at fair value through profit and loss.

At 1 January 2019, the Group had securities in the amount of EUR 24,412,109 classified as Other short-term assets. These consist of government bonds purchased at the end of 2018 and sold on 15 January 2019. The loss recognized on the sale in the amount of EUR 9,843 has been recognized in Other finance costs.

17. (e) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at bank and in hand. Cash at bank earns interest at floating rates based on daily bank deposit rates.

<i>In EUR</i>	31.12.2019	01.01.2019
Cash at bank and in hand	49 718 663	24 339 595
Total cash and cash equivalents	49 718 663	24 339 595

The total amount of cash and cash equivalents was denominated in the following currencies:

<i>In EUR</i>	31.12.2019	01.01.2019
HUF	4 132 626	3 997 986
EUR	45 411 540	20 019 428
USD	35 078	309 852
GBP	15 090	1 653
CHF	0	486
CZK	0	421
RON	0	1 171
PLN	91 126	7 883
TRY	0	45
RSD	0	634
Other	33 203	36
Total cash and cash equivalents	49 718 663	24 339 595

The Group minimizes its credit risks by holding its funds in financial institutions with high credit ratings as follows*:

<i>In EUR</i>	31.12.2019	01.01.2019
A	1 655 437	2 075 745
A-	17 801 389	8 144
AA-	0	18 010
BBB+	29 386 057	21 266 890
BBB	837 199	901 606
BBB-	0	0
BB+	0	0
BB	0	0
Cash at hand	38 581	69 200
Total cash and cash equivalents	49 718 663	24 339 595

*The presented credit ratings are based on S&P's and Moody's long-term ratings where available.

17.(f) Restricted cash

Restricted cash balances include restricted non-liquid deposits and non-liquid accounts related to loans and borrowings.

Tenant deposits can be used to cover losses from bad debt of the respective tenant. Loan escrow amounts consist of different type of escrow accounts. The balances can be used for CAPEX expenditures, loan instalments, VAT payment obligations triggered by revenue invoices.

<i>In EUR</i>	31.12.2019	01.01.2019
Tenant deposits	8 367 230	4 675
Loans and borrowings related cash	9 648 752	4 150 345
Total restricted cash and cash equivalents	18 015 982	4 155 020

Closing balance includes:		
Current assets	17 075 982	4 155 020
Non-current assets	940 000	0
Total closing balance	18 015 982	4 155 020

<i>In EUR</i>	31.12.2019	01.01.2019
HUF	941 083	1 863 484
EUR	15 272 613	2 291 536
GBP	1 802 286	0
Total restricted cash and cash equivalents	18 015 982	4 155 020

17.(g) Loans and borrowings

The table below presents the movement in loans and borrowings from third parties:

For the year ended 31 December	2019	
<i>In EUR</i>		
Opening balance		22 117 497
New bank loan drawdown		114 472 780
Loans repayments		-24 003 790
Impact of acquisition of subsidiaries		40 096 593
Revaluation (fx)		940 971
Disposal of subsidiaries		-8 349 725
Total closing balance		145 274 326
	31.12.2019	01.01.2019
Closing balance includes:		
Current liabilities	22 860 056	1 204 146
Non-current liabilities	122 414 270	20 913 351
Total closing balance	145 274 326	22 117 497
<i>In EUR</i>	31.12.2019	01.01.2019
EUR	128 615 656	22 062 794
HUF	5 623 424	54 703
GBP	11 035 246	0
Total closing balance	145 274 326	22 117 497

Futureal Holding BV
Preliminary special purpose consolidated financial information for the year ended 31 December 2019

Conditions of significant loans and borrowings:

in EUR

Legal entity	Bank	Maturity	Currency	Loan facility EUR	Withdrawn loan amount in EUR	Not Withdrawn loan amount in EUR	Interest rate base	Real estate mortgage?	Covenant breached?	Loan type
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	2026.12.15	EUR	11 554 708	11 554 708	0	Fixed interest	Yes	No	Development loan
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	Erste	2026.12.15	EUR	9 467 000	8 125 000	1 342 000	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Development loan
Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.	CIB	2022.10.29	HUF	1 408 030	1 408 030	0	1 month BUBOR + margin	Yes	No	Development loan
BP1 Első Üzem Kft.	CIB	2022.10.29	HUF	3 224 970	3 224 970	0	1 month BUBOR + margin	Yes	No	Development loan
Futureal Prime Properties One Ingatlanfejlesztő Részalap	Unicredit Unicredit and K&H 50-50%	2028.06.30 2020.12.31	EUR HUF	50 000 000 756 384	34 072 468 270 655	15 927 532 485 729	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Development loan
Fuztural 1 Ingatlanbefektetési Alap	Unicredit Hungary, Unicredit SPA, Erste Hungary, Erste Group Bank AG	2028.06.30 2021.09.30	EUR HUF	150 000 000 1 815 321	58 982 657 719 769	91 017 343 1 095 553	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Development loan
Spectrum Glasgow Ltd	Unicredit	2025.03.31	EUR	15 842 917	15 842 917	0	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Project loan
	Laxfield	2023.10.22	GBP	11 035 246	11 035 246	0	LIBOR + margin	Yes	No	Project loan
Total				255 104 576	145 236 420	109 868 157				

- past experience with similar construction; and
- status of construction permits.

Fair value is based on active market prices, adjusted, if necessary, for differences in the nature, location or condition of the specific asset. If this information is not available, the Group uses alternative valuation methods, such as recent prices on less active markets or discounted cash flow projections. Valuations are performed as at the financial position date by professional valuers who hold recognised and relevant professional qualifications and have recent experience in the location and category of the investment and development property being valued. These valuations form the basis for the carrying amounts in the preliminary special purpose consolidated financial information.

The fair value of investment and development property reflects, among other things, rental income from current leases and other assumptions market participants would make when pricing the property under current market conditions.

Subsequent expenditure is capitalised to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred. When part of an investment and development property is replaced, the cost of the replacement is included in the carrying amount of the property, and the fair value is reassessed.

Changes in fair values are recognised in the income statement. Investment and development properties are derecognised when they have been disposed of. Where the Group disposes of a property at fair value in an arm's length transaction, the carrying value immediately prior to the sale is adjusted to the transaction price, and the adjustment is recorded in the income statement within net gain from fair value adjustment on investment and development property.

If an investment and development property becomes owner occupied, it is reclassified as property, plant and equipment. Its fair value as at the date of reclassification becomes its cost for subsequent accounting purposes.

If an item of owner-occupied property becomes an investment and development property because its use has changed, any difference resulting between the carrying amount and the fair value of this item as at the date of transfer is treated in the same way as a revaluation under IAS 16. Any resulting increase in the carrying amount of the property is recognised in the income statement to the extent that it reverses a previous impairment loss, with any remaining increase recognised in other comprehensive income and increased directly to equity in revaluation surplus within equity. Any resulting decrease in the carrying amount of the property is initially charged in other comprehensive income against any previously recognised revaluation surplus, with any remaining decrease charged to the income statement.

Where an investment and development property undergoes a change in use, such as commencement of development with a view to sell, the property is transferred to inventories. A property's deemed cost for subsequent accounting as inventories is its fair value at the date of change in use.

(e) Revenue

Revenue from sale of real estate

In case the Group sells properties classified as inventory and not investment and development property, income is recognized as revenue. In accordance with IFRS 15, revenue is recognized when control over the property is transferred to the customer. Control over the property is transferred when customer takes possession over the sold property.

Revenue is recognized at a point in time when control is transferred in accordance with IFRS 15, as these contracts with typically third-party customers do not meet the criteria of over time revenue recognition. Revenue is recognised over time if any of the following three criteria are met:

- the customer simultaneously receives and consumes the benefits provided by the entity's performance as the entity performs;

- the entity's performance creates or enhances an asset that the customer controls as the asset is created or enhanced; or
- the entity's performance does not create an asset with an alternative use to the entity, and the entity has an enforceable right to payment for performance completed to date.

Rental income and service revenue

In addition to revenue from sale of real estate, the Group's revenue also includes rental income in scope of IFRS 16, while service revenue mainly consists of management fees, and other services provided to tenants (e.g. cleaning, maintenance, public utilities). Service revenue under the scope of IFRS 15 is recognized over time.

(f) Financial instruments

Classification and measurement

Financial assets

All financial assets under IFRS 9 are to be initially recognised at fair value, plus or minus (in the case of a financial asset not at FVTPL) transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial instrument.

IFRS 9 has two measurement categories: amortised cost and fair value. Movements in fair value are presented in either profit or loss or other comprehensive income (OCI), subject to certain criteria being met, as described below.

If the financial asset is a debt instrument (or does not meet the definition of an equity instrument in its entirety), management should consider the following assessments in determining its classification:

- The entity's business model for managing the financial asset.
- The contractual cash flows characteristics of the financial asset.
- A financial asset should be subsequently measured at amortised cost if both of the following conditions are met:
 - The financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and
 - The contractual terms of the financial asset give rise, on specified dates, to cash flows that are solely payments of principal and interest (SPPI) on the principal amount outstanding; 'principal' and 'interest'.
- A financial asset should be subsequently measured at FVOCI if both of the following conditions are met:
 - The financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both holding financial assets in order to collect contractual cash flows and selling financial assets; and
 - The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are SPPI.

If the financial asset does not pass the business model assessment and SPPI criteria, or the fair value option is applied it is measured at FVTPL. This is the residual measurement category.

The Group's business model refers to how an entity manages its financial assets in order to generate cash flows. IFRS 9 prescribes two business models: holding financial assets to collect contractual cash flows; and holding financial assets to collect contractual cash flows and selling. FVTPL is the residual category which is used for financial assets that are held for trading or if a financial asset does not fall into any of the two prescribed business models.

Investments in equity instruments are always measured at fair value. Equity instruments that are held for trading (including all equity derivative instruments, such as warrants and rights issues) are required to be classified at FVTPL, with dividend income recognised in profit or loss.

For all other equities within the scope of IFRS 9, management has the ability to make an irrevocable election on initial recognition, on an instrument-by-instrument basis, to present changes in fair value in OCI rather than profit or loss.

Futureal BV Group's financial assets are debt instruments that are measured at amortized cost because those are held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows and contractual term of the financial asset gives rise to cash flows that pass the SPPI test.

Financial liabilities

Futureal BV Group recognises a financial liability when it first becomes a party to the contractual rights and obligations in the contract. It is, therefore, necessary to measure those contractual rights and obligations on initial recognition.

All financial liabilities in IFRS 9 are initially recognised at fair value, minus (in the case of a financial liability that is not at FVTPL) transaction costs that are directly attributable to issuing the financial liability.

There are two measurement categories for financial liabilities: fair value, and amortised cost. Financial liabilities are measured at amortised cost, unless they are required to be measured at FVTPL or an entity has opted to measure a liability at FVTPL.

Short-term trade payables are initially measured at their transaction price, where the effect of discounting would be immaterial, consistent with the requirements of paragraph 8 of IAS 8.

Transaction costs are incremental costs that are directly attributable to the acquisition, issue or disposal of a financial asset or financial liability. An incremental cost is one that would not have been incurred if the entity had not acquired, issued or disposed of the financial instrument.

Transaction costs include fees and commissions paid to agents (including employees acting as selling agents), advisers, brokers and dealers, levies by regulatory agencies and securities exchanges, and transfer taxes and duties. Transaction costs do not include debt premiums or discounts, financing costs or internal administrative or holding costs.

The amortised cost of a financial asset or financial liability is defined as the amount at which the financial asset or financial liability is measured at initial recognition minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortisation using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount and, for financial assets, adjusted for any loss allowance.

The Group has interest rate swaps measured at fair value, see the details in Note 17(l).

Offsetting financial assets and financial liabilities

Financial assets and liabilities are offset and presented in the statement of financial position as a net amount when the Group currently has a legally enforceable right to offset the recognized amounts, and there is an intention to settle on a net basis or realize the asset and settle the liability simultaneously.

Impairment of financial assets

The Group applies IFRS 9 impairment model to:

- investments in debt instruments measured at amortised cost;
- investments in debt instruments measured at fair value through other comprehensive income (FVOCI);
- all loan commitments not measured at fair value through profit or loss;
- financial guarantee contracts to which IFRS 9 is applied and that are not accounted for at fair value through profit or loss; and
- lease receivables that are within the scope of IFRS 16, 'Leases', trade receivables and contract assets within the scope of IFRS 15 that give rise to a conditional right to consideration.

The model does not apply to investments in equity instruments.

The entity follows the rules of IFRS 9 outlines a 'three-stage' model ('general model') for impairment based on changes in credit quality since initial recognition:

- Stage 1 includes financial instruments that have not had a significant increase in credit risk since initial recognition or that (at the option of the entity) have low credit risk at the reporting date. For these assets, 12-month expected credit losses ('ECL') are recognised and interest revenue is calculated on the gross carrying amount of the asset (that is, without deduction for credit allowance). 12-month ECL are the ECL that result from default events that are possible within 12 months after the reporting date. It is not the expected cash shortfalls over the 12-month period but the entire credit loss on an asset, weighted by the probability that the loss will occur in the next 12 months.
- Stage 2 includes financial instruments that have had a significant increase in credit risk since initial recognition (unless they have low credit risk at the reporting date and this option is taken by the entity) but that do not have objective evidence of impairment. For these assets, lifetime ECL are recognised, but interest revenue is still calculated on the gross carrying amount of the asset. Lifetime ECL are the ECL that result from all possible default events over the maximum contractual period during which the entity is exposed to credit risk. ECL are the weighted average credit losses, with the respective risks of a default occurring as the weights.
- Stage 3 includes financial assets that have objective evidence of impairment at the reporting date. For these assets, lifetime ECL are recognised and interest revenue is calculated on the net carrying amount (that is, net of credit allowance).

Many of the Group's financial assets are inter-company loans within the scope of IFRS 9 might not require a material impairment provision to be recognised, because:

- they are repayable on demand and the lender expects to be able to recover the outstanding balance of the loan if demanded;
- they are low credit risk, so 12-month expected credit losses can be calculated, which might not be material; or
- they have not had a significant increase in credit risk since the loan was first recognised, or have a remaining life of less than 12 months, so 12-month expected credit losses are calculated, which, as noted above, might not be material.

Where inter-company loans do not meet any of the three criteria above, lifetime expected credit losses will need to be calculated, which are more likely to give rise to a material impairment provision.

For trade receivables, contract assets and lease receivables the Group applies simplifications eliminate the need to calculate 12-month ECL and to assess when a significant increase in credit risk has occurred.

For trade receivables or contract assets that do not contain a significant financing component, the loss allowance should be measured at initial recognition and throughout its life at an amount equal to lifetime ECL. As a practical expedient, a provision matrix is used to estimate ECL for these financial instruments.

(g) Trade and other receivables

Financial assets recognized in the consolidated statement of financial position as trade receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost calculated with the effective interest rate less provision for impairment. As rental fees are received in advance, trade receivables presented in the consolidated statement of financial position are not material and no expected credit loss is recognised.

(h) Receivables from related parties

Financial assets recognized in the consolidated statement of financial position as receivables from related parties consist of contract amount receivable in the normal business activity for goods and services, as well as loans granted to affiliates. Receivables from related parties are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost calculated with the effective interest rate less provision for impairment. Receivables from related parties are classified as current assets if the payment term is less than 12 months, in any other cases they are classified as non-current assets.

(i) Receivables from third parties

Financial assets recognized in the consolidated statement of financial position as receivables from third parties consist of loans granted to third parties. Receivables from third parties – similarly to receivables from related parties – are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost calculated with the effective interest rate less provision for impairment. Receivables from third parties are classified as current assets if the payment term is less than 12 months, in any other cases they are classified as non-current assets.

(j) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents in the statement of financial positions comprise cash at banks and on hand, short-term deposits with an original maturity of three months or less, except for collateralized deposits, treasury bills if those are considered highly liquid assets with no significant risk furthermore the advance payment received from customers for project financing purposes if withdraw process is considered perfunctory.

The overdrafts are shown in current liabilities in borrowings line.

The Group has restricted customer advance payments and non-liquid bank deposits which are presented as Restricted cash balances in the consolidated statement of financial position (see Note 17(f)).

(k) Trade and other payables

Trade payables are contract amount payable in the normal business activity for goods and services. Trade payables are classified as current liabilities if the payment term is less than 12 months, in any other cases they are classified as non-current liability.

Trade and other payables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

(l) Liabilities to related parties

Liabilities to related parties are contract amount payable in the normal business activity for goods and services, as well as loans payable to affiliates. Liabilities to related parties are classified as current liabilities if the payment term is less than 12 months, in any other cases they are classified as non-current liability.

Liabilities to related parties are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

(m) Loans and borrowings

Borrowings are recognized initially at fair value, net of transaction costs incurred. Borrowings are subsequently stated at amortized cost; any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognized as finance cost over the period of the borrowings using the effective interest method.

Fees paid on the establishment of loan facilities are recognized as transaction costs of the loan to the extent that it is probable that some or all of the facility will be drawn down (and should be calculated with in the effective interest calculation and the amortized cost of the loan). In this case, the fee is deferred until the draw-down occurs. To the extent there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the fee is capitalized as a prepayment for liquidity services and amortized over the period of the facility to which it relates.

(n) Property and equipment

i. Recognition and measurement

Items of property and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Cost includes expenditures that are directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labor, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for its intended use, and the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located.

When significant parts of property, plant and equipment are required to be replaced in intervals, the Group recognizes such parts as individual assets with specific useful lives and depreciation, respectively. Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the plant and equipment as a replacement if the recognition criteria are satisfied. All other repair and maintenance costs are recognized in the statement of comprehensive income as incurred.

ii. Depreciation

Depreciation is calculated on the straight-line basis over the estimated useful life of each component of an item of property and equipment.

Depreciation, based on a component approach, is calculated using the straight-line method to allocate the cost over the assets' estimated useful lives, as follows:

- Buildings: 50 years;
- Equipment's: 7 years;
- Fixtures and fittings: 7 years.

The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at least at each financial year-end. Leased assets are depreciated over the shorter of the lease term and their useful lives. Land is not depreciated.

When parts of an item of property and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property and equipment.

Depreciation methods, useful lives and residual values are reassessed at the reporting date, and adjusted prospectively since the beginning of the following year, if appropriate.

(o) Leases

The Group as lessee

The group leases various offices and parking place. Rental contracts are typically made for fixed periods but may have extension options. Lease terms are negotiated on an individual basis and contain a wide range of different terms and conditions. The lease agreements do not impose any covenants, but leased assets may not be used as security for borrowing purposes.

Leases are recognised as a right-of-use asset and a corresponding liability at the date at which the leased asset is available for use by the group. Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period. The right-of-use asset is depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis.

Assets and liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities include the net present value of the following lease payments:

- fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives receivable
- variable lease payment that are based on an index or a rate
- amounts expected to be payable by the lessee under residual value guarantees
- the exercise price of a purchase option if the lessee is reasonably certain to exercise that option,
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the lessee exercising that option.

The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If that rate cannot be determined, the lessee's incremental borrowing rate is used, being the rate that the lessee would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value in a similar economic environment with similar terms and conditions.

Right-of-use assets are measured at cost comprising the following:

- the amount of the initial measurement of lease liability
- any lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received
- any initial direct costs, and
- restoration costs.

Subsequently, right-of-use assets, are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses, and adjusted for remeasurement of the lease liability due to reassessment or lease modifications.

As the Group applies the fair value model in IAS 40 Investment Property to its investment property, the Group also applies that fair value model to right-of-use assets that meet the definition of investment property in IAS 40.

Payments associated with short-term leases and leases of low-value assets are wholly immaterial.

Extension and termination options are included in a number of property and equipment leases across the group. These terms are used to maximise operational flexibility in terms of managing contracts. The majority of extension and termination options held are exercisable only by the group and not by the respective lessor.

The Group separates lease components and service components of a contract and applies the lease accounting requirements only to the lease components.

The Group as lessor

Properties leased under operating leases are presented as investment and development properties in the consolidated statement of financial position, rental fees received are presented as rental income in revenue.

The Group pays commissions to sales agents after lease agreements. Commissions are capitalized in the cost of investment and development properties. Lease incentives are accounted for as a rental income decreasing item linearly during the lease term.

(p) Inventories

Inventories include real estate developed for sale. Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories includes expenditure incurred relating to the construction of a project.

Project construction costs include:

- land or leasehold rights for land;
- construction costs paid to the general contractor building the residential project;
- planning and design costs;
- perpetual usufruct fees and real estate taxes incurred during the period of construction;
- borrowing costs to the extent they are directly attributable to the development of the project
- professional fees attributable to the development of the project;
- construction overheads and other directly related costs.

(q) Impairment of non-financial assets

The carrying amounts of the Group's non-financial assets, are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists then the asset's or a cash generating unit's recoverable amount is estimated. An impairment loss is recognized if the carrying amount of an asset or a cash generating unit exceeds its recoverable amount.

The recoverable amount of an asset or a cash generating unit is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset.

Impairment losses recognized in prior periods are assessed at each reporting date for any indications that the loss has decreased or no longer exists. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortization, if no impairment loss had been recognized.

(r) Equity

i. Share capital

Share capital includes the proceeds received from the issue of ordinary shares on the nominal value in exchange for cash.

ii. Share premium

Share premium includes the excess of proceeds received from the issue of shares over the nominal value of shares. Shares issuance costs are deducted from the share premium.

iii. Currency translation reserve

Currency translation reserve includes exchange differences from translating the separate financial statements of foreign operations to the Group's presentation currency.

(s) Dividend distribution

Dividend distribution to the parent company's shareholders is recognized as a liability in the Group's preliminary special purpose consolidated financial information in the period in which the dividends are approved.

(t) Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the inventory of properties which necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are capitalized as part of the cost of the respective assets.

The interest capitalized is calculated using the Group's weighted average cost of borrowings after adjusting for borrowings associated with specific developments. Where borrowings are associated with specific developments, the amount capitalized equals the gross interest incurred on those borrowings. Interest is capitalized as from the commencement of the development work until the date of completion. The capitalization of borrowing costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

(u) Interest income and expense

Interest income and expense are recognized within 'finance income' and 'finance expense' in profit or loss using the effective interest rate method, except for borrowing costs relating to qualifying assets, which are capitalized as part of the cost of that asset. The Group has chosen to capitalize borrowing costs on all qualifying assets irrespective of whether they are measured at fair value or not. Properties built in property development projects are considered to be qualifying assets for the Group.

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or financial liability and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts throughout the expected life of the financial instrument, or a shorter period where appropriate, to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimates cash flows considering all contractual terms of the financial instrument (for example, pre-payment options) but does not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and all other premiums or discounts.

(v) Current and deferred income tax

The tax expense for the period comprises current and deferred tax. Tax is recognized in the income statement, except to the extent that it relates to items recognized directly in other comprehensive income or equity - in which case, the tax is also recognized in other comprehensive income or equity.

The Group based on the operation of the mother company considers the following taxes as income tax defined by IAS 12:

- corporate income tax;
- local trade tax;
- innovation duty.

The current income tax charge is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantively enacted at the date of the statement of financial position. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation, and establishes provisions where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

Deferred income tax is provided in full, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the preliminary special purpose consolidated financial information. However, deferred income tax is not accounted for if it arises from initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that at the time of the transaction affects neither accounting nor taxable profit or loss. Deferred income tax is determined using tax rates (and laws) that have been enacted or substantially enacted by the date of the statement of financial position and are expected to apply when the related deferred income tax asset is realized or the deferred income tax liability is settled.

Deferred income tax assets are recognized to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized.

Deferred income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to offset current tax assets against current tax liabilities and when the deferred income taxes assets and liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or different taxable entities where there is an intention to settle the balances on a net basis.

(w) Fair Value

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- in the principal market for the asset or liability, or
- in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The principal or the most advantageous market must be accessible to by the Group.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities;
- Level 2: inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e., as prices) or indirectly (i.e., derived from prices);
- Level 3: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

For assets and liabilities that are recognized in the financial statements on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between Levels in the hierarchy by re-assessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

(x) Amounts withheld for guarantees

Amounts withheld for guarantees is the contractual amount that the Group withholds from the vendor's final invoice at the time of delivery. The remaining amount serves as a security for the Group's warranty rights. At the end of the warranty period, the remaining amount is paid to the contractor, provided that it has not been used up previously to cover the warranty claims of the developer due to non-contractual delivery. Amounts, where the expected payment date is after the balance sheet date by more 1 year are presented among non-current liabilities. The Group believes, that – since the

payment date is generally within 2 years – the impact of discounting would be wholly immaterial, therefore presents these balances using the contractual amounts.

5. Use of estimates and critical judgments

The Group estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience as adjusted for current market conditions and other factors.

5.(a) Estimates

Management makes estimates and assumptions concerning the future. The resulting accounting estimates will, by definition, seldom equal the related actual results.

Fair value of investment and development properties

As measurement of the fair value of investment and development properties is based on management judgements and assumptions, the actual fair value can significantly differ from the estimated value. Fair value is estimated by the Group, but an independent valuation expert with relevant industrial experience is involved as well.

Investment and development properties where development is completed and fair value can be reliably measured, the fair value is determined based on market prices. In case on investment and development properties where fair value cannot be reliably measured (the market is inactive when, for example, there are no recent transactions or available prices), the property is measured at cost less depreciation and impairment.

Measurement of fair value of investment and development properties under construction requires significant estimations. The Group and the independent valuation expert consider future development costs expected to incur before completion in the estimation.

If both future development costs expected to incur before completion and markup would increase/decrease by 10%, fair value of investment and development properties under construction would decrease/increase by 33 143 314 EUR.

The fair value is determined using a discounted cash flow model based on future estimated cash flows. Cash flows related to the properties are discounted applying the market interest rate.

Management judgements and assumptions related to the measurement of the fair value of investment and development properties are detailed in Note 16(b).

5.(b) Critical judgments

Group reorganization

The current group structure is a result of the reorganization finalized by establishing Futureal Holding BV and contributing/selling the shares of FR Irodák Holding Kft., FutInvest Hungary Kft. and FREH Ltd. into this entity.

Management believes that the combination of the new intermediate holding company Futureal Holding BV, and the three subs-groups does not meet the definition of a business combination under IFRS 3. Since the transaction is not a business combination, IFRS 3 was not applied. The transaction is accounted for as a capital reorganisation in this preliminary special purpose consolidated financial information.

Please refer also to Note 3 for detailed explanation and accounting policy.

Acquisitions of subsidiaries under common control

As described in Appendix 1, the Group has acquired several entities in 2019.

All subsidiaries have been acquired from entities under common control, because the ultimate controlling party (Gábor Futó and Péter Futó) did not change as a result of the transaction.

Where property is acquired, via corporate acquisitions or otherwise, management considers the substance of the assets and activities of the acquired entity in determining whether the acquisition represents the acquisition of a business. Since the acquired entities are all real estate project entities or holding entities, their significant assets are the properties, the

related receivables and cash. On the liability side, the significant items are bank loans and loans from other related parties. They do not have employees. Management and construction services are provided by external parties to the project entities. Please also refer to Note 21 about transactions with related parties.

Based on the above, Management believes that none of the acquisitions in 2019 meet the definition of business combinations as required by IFRS 3. Instead, they are recorded as asset acquisitions. The cost to acquire the corporate entity is allocated between the identifiable assets and liabilities of the entity based on their relative fair values at the acquisition date. Such transactions or events do not give rise to goodwill. As these transactions meet the exception definition as of IAS 12.15.b deferred tax related to the acquisition is not recognized at the transaction date. Management confirms that purchase prices of entities acquired in common control transactions reflect their fair market value. Any difference between the purchase and the fair of the net assets might arise because date of calculating the price and obtaining the control over the subsidiary might be slightly different. In 2019 there were no such case.

Please see below the most important information about acquisitions in 2019 (data in EUR). In 2019, the only significant acquisition was the purchase of Finext Nyrt. and its subsidiaries (also referred as "Finext Group"), where the non-controlling interest was measured at its proportionate share of net assets of the acquired entities.

Acquisition of Finext Group

Consideration paid	87 832 196
Non-controlling interest (26,13%)	31 068 841
Net assets of subsidiaries acquired	118 901 037

Consideration paid for the acquisition of subsidiaries net of cash acquired presented in the consolidated statement of cash flows:

Consideration paid	87 832 196
Cash and cash equivalents acquired	- 2 671 571
Consideration paid net of cash acquired	85 160 626

Functional currency

The Group determined functional currency of group companies considering the indicators in IAS 21.9-10. Based on the indicators in IAS 21 management believes that indicators are mixed, and the functional currency is not obvious, therefore management used its judgement to determine the functional currency that most faithfully represents the economic effects of the underlying transactions, events and conditions.

On the market of Hungarian office buildings, sales price of the properties and rental fees are determined in Euro. This is in line with the Hungarian real estate industry practice, where the accepted functional currency is the Euro. Tenants are almost exclusively Hungarian subsidiaries of international companies, who do not consider Hungarian Forint as the relevant primary currency. Project companies are financed in Euro with certain exceptions. Management believes, based on the above, Euro represents most faithfully the economic effects of the underlying transactions, events and conditions in case of subsidiaries operating in the market of Hungarian office buildings. In case of other subsidiaries, the functional currency is the currency of the country where they are registered.

Presentation currency of the preliminary special purpose consolidated financial information is the Euro, as both users of the financial statements and market participants assess transactions in this currency, and this facilitates comparability with the financial statements of other companies in the industry.

The principal accounting policies applied in the preparation of this preliminary special purpose consolidated financial information are set out below. These policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.

6. Impact of standards issued but not yet applied by the Group

Certain new accounting standards and interpretations have been published that are not mandatory for 31 December 2019 reporting periods and have not been early adopted by the Group. The Group's assessment of the impact of these new standards and interpretations is set out below.

Certain new accounting standards and interpretations have been published that are not mandatory for 31 December 2019 reporting periods and have not been early adopted by the Group.

- IFRS 14, Regulatory deferral accounts (issued in January 2014, the European Commission has decided not to launch the endorsement process of this interim standard and to wait for the final standard).
- Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 and IAS 28 (issued on 11 September 2014 and effective for annual periods beginning on or after a date to be determined by the IASB. The EU endorsement is postponed as IASB effective date is deferred indefinitely.)
- IFRS 17 Insurance contract (issued on May 2017, the EU has not yet endorsed the changes).
- Amendments to the Conceptual Framework for Financial Reporting (issued on 29 March 2018 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020, the EU has endorsed the amendments).
- Definition of a business – Amendments to IFRS 3 (issued on 22 October 2018 and effective for acquisitions from the beginning of annual reporting period that starts on or after 1 January 2020, the EU has not yet endorsed the amendments).
- Definition of materiality – Amendments to IAS 1 and IAS 8 (issued on 31 October 2018 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020, the EU has endorsed the amendments).
- Interest rate benchmark reform – Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7 (issued on 26 September 2019 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020, the EU has endorsed the amendments).
- Classification of liabilities as current or non-current – Amendments to IAS 1 (issued on 23 January 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022, the EU has not yet endorsed the amendments).

These standards and amendments are not expected to have a material impact on the Group in the current or future reporting periods and on foreseeable future transactions.

7. Revenue

For the year ended 31 December	
<i>In EUR</i>	2019
Revenue from sale of real estate	55 284 806
Total sales revenue	55 284 806

In 2019, revenue from sale of real estate include the sale of an office building in the amount of EUR 55,013,445. Cost of sold real estate inventories include the cost of the office building in the amount of EUR 55,013,445.

For the year ended 31 December	
<i>In EUR</i>	2019
Rental income	4 218 297
Other rental income	1 510 262
Total rental income	5 728 559

Lease payments received in relation to operating leases under IFRS 16 are presented as Rental income. Other rental income includes other revenue items related to rental activities, such as public utilities and property management fees invoiced to the lessees.

For the year ended 31 December	
<i>In EUR</i>	2019
Management fee	6 225 688
Income from intermediary services	220 644
Other revenue	372 730
Total service revenue	6 819 062
Total revenue	67 832 427

For the Group as lessor, the future expected lease payments in relation to non-cancellable operating leases are as follows (amounts undiscounted):

<i>In EUR</i>	Within 1 year	Between 1 and 3 years	After 3 years	Total
Total	5 935 273	25 680 889	26 267 134	57 883 296

Timing of revenue recognition under IFRS 15:

For the year ended 31 December	
<i>In EUR</i>	2019
Point in time	55 284 806
Over time	8 329 324
Total	63 614 130

Rental income is under the scope of IFRS 16, therefore these rental revenues are not included in the table above.

Please refer also to Note 16(i) about contract liabilities.

GUARANTOR UNAUDITED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL INFORMATION

[*copy inserted on the next page*]



Futureal Holding BV

**IFRS consolidated interim
financial information
30 June 2020**

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Contents

Interim Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	2
Interim Consolidated Statement of Financial Position	4
Interim Consolidated Statement of Changes in Equity	6
Interim Consolidated Statement of Cash Flows	8
Notes to the IFRS consolidated interim financial information	10
1. Background and business of the Company	10
2. Basis of preparation and statement of compliance	14
3. Basis of consolidation	14
4. Significant accounting policies	21
5. Use of estimates and critical judgments	33
6. Impact of standards issued but not yet applied by the Group	35
7. Revenue	37
8. Cost of sales	37
9. Selling and marketing expenses	38
10. Administrative expenses	38
11. Other income	39
12. Other expenses	39
13. Finance income and expense	40
14. Income tax	41
15. Non-financial assets and liabilities	42
15.(a) Investment and development property	42
15.(b) Property, plant and equipment	46
15.(c) Lease liabilities	48
15.(d) Inventory	49
16. Financial assets and financial liabilities	50
16. (a) Receivables from related parties	53
16.(b) Receivables from third parties	56
16.(c) Trade and other receivables	57
16.(d) Cash and cash equivalents	58
16.(e) Restricted cash	59
16.(f) Loans and borrowings	60
16.(g) Liabilities to related parties	64
16.(h) Trade and other payables	66
16.(i) Amounts withheld for guarantees	66
16.(j) Derivative financial liabilities	67
16.(k) Interests in joint-ventures and associates	68
16.(l) Other assets	71
17. Shareholders' equity	72
17.(a) Share capital	72
17.(b) Share premium	73
17.(c) Other reserves	73
17.(d) Accumulated deficit	73
17.(e) Non-controlling interests	74
18. Fair value estimation of financial assets and liabilities	77
19. Commitments and contingencies	77
20. Related parties	77
21. Financial risk management, objectives and policies	80
22. Capital management	83
23. Net debt reconciliation	83
24. Subsequent events	84
Review report	84
.....	84

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Interim Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

For the period ended 30 June

<i>In EUR</i>	<i>Note</i>	2020.01.01-2020.06.30	2019.01.01-2019.06.30
Sales revenue from sale of real estate		48 918 558	0
Rental revenue		3 441 354	2 557 627
Service revenue		2 043 689	3 148 821
Revenue	7	54 403 601	5 706 448
Cost of goods sold and services provided		-48 497 233	-104 749
Direct costs of rental and operation		-2 197 622	-606 949
Other property related costs		-420 906	-474 522
Cost of sales	8	-51 115 761	-1 186 220
Gross profit		3 287 840	4 520 228
Selling and marketing expenses	9	-216 670	-893 038
Administrative expenses	10	-2 314 709	-5 306 049
Net gain from fair valuation of investment and development properties	15(a)	12 196 730	6 559 843
Other income	11	138 764	14 715 332
Other expenses	12	-982 206	-5 632 892
Operating profit		12 109 749	13 963 424
Interest income	13	144 132	477 173
Other financial income	13	5 779 394	2 134 855
Interest expense	13	-992 178	-408 606
Other financial expense	13	-13 269 424	-3 775 201
Net finance income/(expense)		- 8 338 076	- 1 571 779
Share of profit in joint ventures and associates	16(k)	- 895	9 202 472
Profit before taxation		3 770 778	21 594 117
Income tax expense	14	-134 091	-68 677
Profit for the period		3 636 687	21 525 440
<i>Items that may be reclassified to profit or loss</i>			
Losses on cash flow hedges	16 (j)	- 4 708 632	0
Exchange differences on translating foreign operations		- 1 993 395	-1 102 816
Other comprehensive income/(loss) net of tax		- 6 702 027	- 1 102 816
Total comprehensive income for the period		- 3 065 340	20 422 624
Total profit/(loss) for the period attributable to:			
owners of the parent		- 2 197 710	20 802 441
non-controlling interests		5 834 397	722 999
Total profit/(loss) for the period		3 636 687	21 525 440

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Total comprehensive income attributable to:		
owners of the parent	-7 402 157	19 826 918
non-controlling interests	4 336 817	595 706
Total comprehensive income for the period	-3 065 340	20 422 624

The notes on pages 8 to 85 are an integral part of these IFRS consolidated interim financial information.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Interim Consolidated Statement of Financial Position

<i>In EUR</i>	<i>Note</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Assets				
Non-current assets				
Intangible assets		312 553	332 819	217 966
Investment and development property	<i>15(a)</i>	415 694 032	356 959 506	104 802 989
Property, plant and equipment	<i>15(b)</i>	6 405 889	7 837 986	6 370 165
Long-term receivables from related parties	<i>16(a)</i>	0	0	13 796 918
Long-term receivables from third parties	<i>16(b)</i>	0	13 010	108 173
Investments accounted for using equity method	<i>16(k)</i>	0	34 471 271	32 040 088
Deferred tax assets		0	47 383	122 670
Restricted cash	<i>16(e)</i>	1 829 341	940 000	0
Other long-term assets	<i>16(l)</i>	10	49 327	145 213
Other long-term financial assets	<i>18</i>	259 377	527 224	525 264
Total non-current assets		424 501 203	401 178 526	158 129 446
Current assets				
Inventory	<i>15(d)</i>	34 937	49 440 489	9 600 704
Trade and other receivables	<i>16(c)</i>	8 118 930	12 482 278	4 937 281
Short-term receivables from related parties	<i>16(a)</i>	2 518 810	27 060 708	54 712 483
Short-term receivables from third parties	<i>16(b)</i>	11 102 450	34 873 191	35 773 761
Income tax receivable		45 435	149 903	158 758
Other short-term assets	<i>16(l)</i>	3 857 074	517 601	261 520
Other short-term financial assets	<i>18</i>	0	0	24 412 109
Short-term VAT receivables		1 457 325	6 967 938	1 027 715
Restricted cash	<i>16(e)</i>	35 490 829	17 075 982	4 155 020
Cash and cash equivalents	<i>16(d)</i>	50 979 556	49 718 663	24 339 595
Total current assets		113 605 347	198 286 753	159 378 946
Total assets		538 106 550	599 465 279	317 508 392

The notes on pages 8 to 85 are an integral part of these IFRS consolidated interim financial information.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Interim Consolidated Statement of Financial Position (cont'd)

<i>In EUR)</i>	<i>Note</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Equity				
Shareholders' equity				
Share capital	<i>17(a)</i>	342 000 000	324 000 000	432 202
Share premium	<i>17(b)</i>	0	0	68 718 172
Currency translation reserve		- 5 501 228	- 4 714 721	0
Other reserves	<i>17(c)</i>	- 4 417 940	0	0
Accumulated deficit	<i>17(d)</i>	- 4 718 346	- 11 294 371	- 39 736 590
Equity attributable to equity holders of the parent		327 362 486	307 990 908	29 413 784
Non-controlling interests	<i>17(e)</i>	25 578 058	52 687 311	16 665 072
Total equity		352 940 544	360 678 219	46 078 856
Liabilities				
Non-current liabilities				
Long-term liabilities to related parties	<i>16(g)</i>	0	2 371	13 987 402
Loans and borrowings	<i>16(f)</i>	136 500 108	122 414 270	20 913 351
Tenant deposits		1 838 327	1 513 042	636 260
Provisions		358 965	0	0
Amounts withheld for guarantees	<i>16(i)</i>	2 893 806	3 006 732	186 444
Lease liabilities	<i>15(c)</i>	5 130 161	5 914 172	0
Total non-current liabilities		146 721 367	132 850 587	35 723 457
Current liabilities				
Short-term liabilities to related parties	<i>16(g)</i>	275 728	41 117 259	212 837 234
Loans and borrowings	<i>16(f)</i>	1 405 773	22 860 056	1 204 146
Trade and other payables	<i>16(h)</i>	27 784 439	23 840 532	15 036 292
Customer advances		35 916	12 475 233	4 556 457
Provisions		0	363 965	36 525
Income tax liabilities		126 580	350 163	434 791
Other tax liabilities		328 118	532 928	1 347 414
Lease liabilities	<i>15(c)</i>	957 383	977 581	0
Derivative financial liabilities	<i>16(j)</i>	7 530 702	3 418 756	253 220
Total current liabilities		38 444 639	105 936 473	235 706 079
Total liabilities		185 166 006	238 787 060	271 429 536
Total equity and liabilities		538 160 550	599 465 279	317 508 392

The notes on pages 8 to 85 are an integral part of these IFRS consolidated interim financial information.

Futureal Holding BY
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Interim Consolidated Statement of Changes in Equity

For the periods ended 30 June 2020 and 30 June 2019	Attributable to the equity holders of the parent						Non-controlling interests	Total equity
	Share capital	Share premium	Currency translation reserve	Other reserves	Accumulated deficit	Total		
<i>In EUR</i>								
Balance at 1 January 2019	432 202	68 718 172	0	0	- 39 736 590	29 413 784	16 665 072	46 078 856
Profit/(loss) for the period	0	0	0	0	20 802 441	20 802 441	722 999	21 525 440
Other comprehensive income/(loss)	0	0	- 975 523	0	0	- 975 523	- 127 293	- 1 102 816
Sale of subsidiaries	0	0	361 069	0	0	361 069	-15 111 915	-14 750 846
Transactions with owners:								
Acquisition of Finext Nyrt. and subsidiaries							31 068 841	31 068 841
Issue to non-contr. interests	0	0	0	0	0	0	15 175 238	15 175 238
Dividend paid	0	0	0	0	- 1 602 234	- 1 602 234	0	- 1 602 234
Transactions with non-controlling interests	0	0	0	0	251 417	251 417	- 251 417	0
Transaction with owners:	0	0	361 069	0	- 1 350 817	- 989 748	30 880 747	29 890 999
Balance at 30 June 2019	432 200	68 718 172	- 614 454	0	- 20 284 966	48 250 954	48 141 524	96 392 478

The significant movements in the equity items presented above are explained in detail in Note 17.

Futureal Holding BY
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

<i>In EUR</i>	Share capital	Share premium	Currency translation reserve	Other reserves	Accumulated deficit	Total	Non-controlling interests	Total equity
Balance at 1 January 2020	324 000 000	0	-4 714 721	0	-11 294 371	307 990 908	52 687 311	360 678 219
Profit/(loss) for the period	0	0	0	0	-2 197 710	-2 197 710	5 834 397	3 636 687
Other comprehensive income/(loss)	0	0	-786 507	-4 417 940	0	-5 204 447	-1 497 580	-6 702 027
Sale of subsidiaries	0	0	0	0	0	0	-9 384	-9 384
Proceeds from shares issued	18 000 000	0	0	0	0	18 000 000	0	18 000 000
Dividend paid	0	0	0	0	0	0	-22 663 051	-22 663 051
Transactions with non-controlling interest	0	0	0	0	8 773 735	8 773 735	-8 773 735	0
Issue to non-controlling interest	0	0	0	0	0	0	100	100
Transactions with owners:	18 000 000	0	0	0	8 773 735	26 773 736	-31 446 070	-4 672 335
Balance at 30 June 2020	342 000 000	0	-5 501 228	-4 417 940	-4 718 346	327 362 486	25 578 058	352 940 544

The significant movements in the equity items presented above are explained in detail in Note 17.

The notes on pages 8 to 85 are an integral part of these IFRS consolidated interim financial information

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Interim Consolidated Statement of Cash Flows

For the periods ended 30 June 2020 and 30 June 2019

<i>In EUR</i>	<i>Note</i>	2020.01.01- 2020.06.30	2019.01.01- 2019.06.30
Cash flows from/(used in) operating activities			
Profit/(loss) before taxation for the period		3 770 778	21 594 117
<i>Adjustments to reconcile profit before for taxation to net cash used in operating activities:</i>			
Depreciation	15(a),15(c)	649 298	255 155
Provisions		3 726 748	0
Other non-cash movements ¹	*	-11 914 852	742 549
(Profit)/loss on disposal of subsidiaries, associates and joint ventures	11,12	13 995	-7 623 534
Net (gain)/loss from valuation of investment and development property	15(b)	-12 196 730	-6 559 843
Net finance (income)/expense	13	8 338 076	13 769 676
(Increase)/decrease in inventory	15(d)	48 819 192	-6 117 919
Share of loss/(profit) in joint venture	16(k)	895	-9 202 472
Decrease/(increase) in short-term receivables	16(a),16(b)	59 415 089	47 457 841
Decrease/(increase) in trade and other receivables	16(c)	-6 238 395	-10 390 601
Decrease/(increase) in restricted cash and other assets	16(g)	-18 196 427	-123 056 157
(Decrease)/increase in short-term liabilities	16(f), 17(h)	-57 421 638	190 701 451
Increase/(decrease) in trade and other payables	16(h)	4 159 134	2 137 717
Interest paid	13	-2 428 111	-542 477
Income tax paid	14	-206 273	-318 650
Net cash from/(used in) operating activities		21 817 585	112 846 854
Cash flows from/(used in) investing activities			
Acquisitions of investment and development property	15(b)	-45 104 898	-19 415 278
Consideration received for disposed subsidiaries net of cash disposed	11,12	1 063 116	7 957 716
Consideration paid for the acquisition of subsidiaries net of cash acquired	5	-63 176	-85 160 626
Acquisitions of tangible and intangible assets	15(b),15(c)	-340 371	-461 942
Investing in long-term financial assets	16(e)	245 117	-15 625 646
Increase in long-term loan receivables	16(a), 16(b)	0	-15 454
Repayment of long-term loan receivables	16(a), 16(b)	13 010	13 449 648
Interest received	13	144 132	477 173
Purchase of investments accounted for using equity method	16(k)	0	-1 118 983
Sale of investments accounted for using equity method		34 398 470	0
Dividend received	16(k)	0	1 089 523
Net cash from/(used in) investing activities		-9 644 600	-98 823 849
Cash flows from/(used in) financing activities			
Proceeds from loans and borrowings	16(f),16(g)	22 366 961	22 893 099
Repayment of loans and borrowings	16(f),16(g)	-28 335 463	-36 680 344
Capital increase	17(a)	18 000 000	0
Dividend paid	17(c),17(d)	-22 663 051	-1 602 234
Repayment of lease liabilities	15(c)	-492 898	0
(Decrease)/Increase in other liabilities	16(j), 16(i)	212 359	2 349 166
Net cash from financing activities		-10 912 092	-13 040 313
Net change in cash and cash equivalents		1 260 893	982 692
Cash and cash equivalents at the beginning of the period		49 718 663	24 339 595
Cash and cash equivalents at the end of the period	17(d)	50 979 556	25 322 287

¹ The line includes other non-cash movement balances, including unrealised exchange differences.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

**The other non-cash movements derive mainly from realised and unrealised foreign exchange differences. The remaining balance consists of interest accruals in the amount of 1,5 mEUR and the accumulated translation difference on transactions with non-controlling interest in the amount of 1,5 mEUR.*

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Notes to the IFRS consolidated interim financial information

1. Background and business of the Company

(a) Company name: Futureal Holding B.V.

Headquarter: Prins Hendriklaan 26, 1075BD Amsterdam, Netherlands

Company registration number (RSIN number): 860112676

CCI number: 75024012

Tax registration number: 860112676

Futureal Holding B.V. ('the Company'), a private limited company registered in the Netherlands was incorporated on 4 June 2019. The registered office is located at Prins Hendriklaan 26, 1075BD Amsterdam, Netherlands.

The Company (together with its subsidiaries operating in Hungary, Poland, Malta, United Kingdom and Germany 'the Group'), is active in the development, management and restoration of properties. These activities include acquisition of office buildings, commercial buildings, land for development purposes, development and sale of the properties. Since the main goal is the optimal utilization of properties, the Group may lease the properties after completion of the development and sell them already filled with tenants.

Futureal Holding BV (the 'Parent') was established as of 4 June 2019 by Futureal Group B.V.

As of 30 June 2020, the Company has the following owners (there was no change compared to 01 January 2019):

- Futureal Group B.V - 100% (place of business: Amsterdam, Netherlands)

The ultimate controlling parties are Gábor Futó and Péter Futó.

A list of the companies from which the financial data are included in these IFRS consolidated interim financial information and the extent of ownership and control are presented here below as follows:

Group structure

Please note, that the percentages below show the economic ownership (i.e. used when calculating the non-controlling interest or the share of the net assets attributable to the parent company), while the classification ("Nature of relationship") demonstrates the controlling rights exercisable by the Group. Please also refer to Note 4 about accounting policies applied for consolidation of investments.

In case of the all joint ventures the parent company and the other investor has 50-50% voting rights through the rights attached to the shares owned. Please also refer to Note 16(k) for details about joint ventures and associates.

Entity name	Place of operation	Share of ownership & voting rights		Nature of relationship	
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Futureal Holding BV	Netherlands	n/a	n/a	Parent company	Parent company
FR Irodák Holding Kft.*	Hungary	-	100,00%	Not in the Group*	Subsidiary
FutInvest Hungary Kft.*	Hungary	-	100,00%	Not in the Group*	Subsidiary
Futureal Real Estate Holding Limited	Malta	99,90%	100,00%	Subsidiary	Subsidiary
Argo Properties N.V.	Netherlands	-	20,66%	Not in the Group	Associate
Bochenka GP Spzoo	Poland	-	100,00%	Not in the Group	Subsidiary

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

BRAND ART Arculat és Kommunikáció Tervező és Design Stúdió Kft.	Hungary	-	45,37%	Not in the Group	Subsidiary
Cordia Marina Garden Management Kft.	Hungary	97,97%	85,08%	Subsidiary	Subsidiary
CORDIA Sales and Marketing Kft.	Hungary	-	100,00%	Not in the Group	Subsidiary
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Hungary	72,37%	62,85%	Subsidiary	Subsidiary
Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft. (BP1 Első Ütem Kft.)	Hungary	72,37%	62,85%	Subsidiary	Subsidiary
EDEN Holding Kft	Hungary	-	100,00%	Not in the Group	Subsidiary
FGPP Group Finance Kft.*	Hungary	-	100,00%	Not in the Group*	Subsidiary
Finext Global 2 Részalap	Hungary	100,00%	85,08%	Subsidiary	Subsidiary
Finext Nyrt.	Hungary	72,37%	62,85%	Subsidiary	Subsidiary
FR UK Holdco 1 Limited	United Kingdom	100,00%	100,00%	Subsidiary	Subsidiary
Fut Financing Pool Kft	Hungary	-	100,00%	Not in the Group	Subsidiary
Fut Financing Pool Poland GP Spzoo	Poland	-	100,00%	Not in the Group	Subsidiary
Fut Financing Pool Poland GP Spzoo Bochenka Ska	Poland	-	50,00%	Not in the Group	Joint venture
Futureal 1 Ingatlanbefektetési Alap	Hungary	100,00%	100,00%	Subsidiary	Subsidiary
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	Hungary	97,97%	85,08%	Subsidiary	Subsidiary
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	Hungary	72,37%	62,85%	Subsidiary	Subsidiary
Futureal Development 7 Sp. z o.o.	Poland	72,37%	62,85%	Subsidiary	Subsidiary
Futureal Development Holding Kft.	Hungary	97,97%	85,08%	Subsidiary	Subsidiary
Futureal Management Kft	Hungary	97,97%	85,08%	Subsidiary	Subsidiary
FUTUREAL Munkavállalói Résztulajdonosi Program	Hungary	97,97%	85,08%	Subsidiary	Subsidiary
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Hungary	72,37%	62,85%	Subsidiary	Subsidiary
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	Hungary	97,97%	85,08%	Subsidiary	Subsidiary
Futureal Prime Construction Kft.	Hungary	72,37%	62,85%	Subsidiary	Subsidiary
Futureal Prime Properties Construction Kft. (Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.)	Hungary	72,37%	62,85%	Subsidiary	Subsidiary
Futureal Prime Properties Részalap 1	Hungary	100,00%	100,00%	Subsidiary	Subsidiary
Futureal Prime Properties Részalap 2	Hungary	100,00%	-	Subsidiary	Not in the Group
Futureal Prime Properties Részalap 3	Hungary	100,00%	-	Subsidiary	Not in the Group
Futureal Prime Properties Részalap 4	Hungary	100,00%	-	Subsidiary	Not in the Group
Futureal Property Group Kft*	Hungary	-	85,08%	Not in the Group*	Subsidiary
Futureal Zéta Kft*	Hungary	-	100,00%	Not in the Group*	Subsidiary
Gloremán Zrt*	Hungary	-	85,08%	Not in the Group*	Subsidiary
Gorzow Development Kft	Hungary	-	100,00%	Not in the Group	Subsidiary
Gorzow Retail Spzoo	Poland	-	100,00%	Not in the Group	Subsidiary
Grünes Wohnen Holding GmbH	Germany	-	100,00%	Not in the Group	Subsidiary
K4 Dél Kft	Hungary	-	100,00%	Not in the Group	Subsidiary
K4 Towers Holding Kft	Hungary	-	50,00%	Not in the Group	Joint venture
Piccadilly Capital Investment Spzoo	Poland	-	100,00%	Not in the Group	Subsidiary
Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.	Hungary	72,37%	62,85%	Subsidiary	Subsidiary
Spektrum Glasgow Spv Limited	United Kingdom	100,00%	100,00%	Subsidiary	Subsidiary
BP1 Második Ütem Zrt.	Hungary	72,37%	-	Subsidiary	Not in the Group

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

BP1 Harmadik Ütem Zrt.	Hungary	72,37%	-	Subsidiary	Not in the Group
Corvin Innovation Campus Zrt.	Hungary	72,37%	-	Subsidiary	Not in the Group

* The entities merged into Futureal Development Holding Kft. on 17.06.2020.

Please also refer to Note 4 and Note 5 about critical judgments and significant accounting policies.

Entity name	Place of operation	Nature of relationship	
		01.01.2019	01.01.2019
Futureal Holding BV	Netherlands	-	Not in the Group
FR Irodák Holding Kft.	Hungary	n/a	Temporary parent company*
FutInvest Hungary Kft.	Hungary	n/a	Temporary parent company*
Futureal Real Estate Holding Limited	Malta	n/a	Temporary parent company*
Argo Properties N.V.	Netherlands	24,22%	Associate
Bochenka GP Spzoo	Poland	100,00%	Subsidiary
BRAND ART Arculat és Kommunikáció Tervező és Design Stúdió Kft.	Hungary	43,94%	Subsidiary
Budapesti Nagybani Piac Zrt.	Hungary	33,02%	Associate
Cordia Agent Kft	Hungary	84,82%	Subsidiary
Cordia Homes Holding Limited	Malta	82,40%	Subsidiary
Cordia Magyarország Zrt.	Hungary	84,82%	Subsidiary
Cordia Marina Garden Management Kft.	Hungary	85,08%	Subsidiary
CORDIA Sales and Marketing Kft.	Hungary	100,00%	Subsidiary
Cordia Terrace Madárhegy Kft.	Hungary	84,82%	Subsidiary
Cordia Terrace Residence Kft.	Hungary	84,82%	Subsidiary
Corvin 4 Irodaház Kft.	Hungary	84,82%	Subsidiary
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Hungary	-	Not in the Group
Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft. (BP1 Első Ütem Kft.)	Hungary	-	Not in the Group
CPRD Gamma Kft.	Hungary	25,58%	Associate
EDEN Holding Kft	Hungary	100,00%	Subsidiary
FGPP Group Finance Kft.	Hungary	100,00%	Subsidiary
Finext Funds Luxemburg SICAF-SIF - Family Office	Luxemburg	0,00%	Joint venture
Finext Global 1 Részalap	Hungary	85,08%	Subsidiary
Finext Global 2 Részalap	Hungary	85,08%	Subsidiary
Finext Nyrt.	Hungary	-	Not in the Group
Finext Optimum 1 Részalap	Hungary	85,08%	Subsidiary
FR UK Holdco 1 Limited	United Kingdom	-	Not in the Group
Fut Financing Pool Kft	Hungary	100,00%	Subsidiary
Fut Financing Pool Poland GP Spzoo	Poland	100,00%	Subsidiary
Fut Financing Pool Poland GP Spzoo Bochenka Ska	Poland	50,00%	Joint venture
Futureal 1 Ingatlanbefektetési Alap	Hungary	82,40%	Subsidiary
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	Hungary	85,08%	Subsidiary

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	Hungary	-	Not in the Group
Futureal Development 7 Sp. z o.o.	Poland	-	Not in the Group
Futureal Development Holding Kft.	Hungary	85,08%	Subsidiary
Futureal Management Kft	Hungary	82,40%	Subsidiary
FUTUREAL Munkavállalói Résztulajdonosi Program	Hungary	85,08%	Subsidiary
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Hungary	-	Not in the Group
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	Hungary	85,08%	Subsidiary
Futureal Office Development 1 Alap	Hungary	53,56%	Joint venture
Futureal Prime Construction Kft.	Hungary	-	Not in the Group
Futureal Prime Properties Construction Kft. (Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.)	Hungary	-	Not in the Group
Futureal Prime Properties Részalap 1	Hungary	82,40%	Subsidiary
Futureal Prime Properties Részalap 2	Hungary	82,40%	Subsidiary
Futureal Prime Properties Részalap 4	Hungary	82,40%	Subsidiary
Futureal Prime Properties Zrt.	Hungary	85,08%	Subsidiary
Futureal Property Group Kft	Hungary	85,08%	Subsidiary
Futureal Spain Kft. (Cordia Spain Kft., Cordia Property Management Kft.)	Hungary	85,08%	Subsidiary
Futureal Zéta Kft	Hungary	100,00%	Subsidiary
Gloreman Zrt	Hungary	82,40%	Subsidiary
Gorzow Develpoment Kft	Hungary	100,00%	Subsidiary
Gorzow Retail Spzoo	Poland	100,00%	Subsidiary
Grünes Wohnen Holding GmbH	Germany	100,00%	Subsidiary
IOLO OWEN Kft.	Hungary	85,08%	Subsidiary
K4 Dél Kft	Hungary	100,00%	Subsidiary
K4 Észak Kft	Hungary	50,00%	Joint venture
K4 Towers Holding Kft	Hungary	50,00%	Joint venture
Kockázati Portfolio Kft	Hungary	85,08%	Subsidiary
Laming Thomson Kft	Hungary	82,40%	Subsidiary
Lynx 2003. Kft.	Hungary	85,08%	Subsidiary
PATRoffice Real Estate GmbH (Grünes Wohnen Immobilien GmbH)	Germany	100,00%	Subsidiary
Piac Invest Kft	Hungary	85,08%	Subsidiary
Piccadilly Capital Investment Spzoo	Poland	100,00%	Subsidiary
Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.	Hungary	-	Not in the Group
Rubicon 45 Kft.	Hungary	85,08%	Subsidiary
Spektrum Glasgow Spv Limited	United Kingdom	-	Not in the Group

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

2. Basis of preparation and statement of compliance

This IFRS consolidated interim financial information for the half-year reporting period ended 30 June 2020 has been prepared in accordance with IAS 34 Interim Financial Reporting. Since the Group has not yet prepared its first time IFRS consolidated financial statements (please see more details on this below), this IFRS consolidated interim financial information is not a condensed financial statement, but includes all the disclosures required by IFRS as adopted by the European Union ('IFRS').

As of 31 December 2019, the parent company published its statutory company financial statements under Dutch GAAP and it was not required to prepare consolidated financial statement. Its ultimate parent, FR Group B.V. published IFRS consolidated financial statements as of 31 December 2019.

The IFRS consolidated interim financial information were authorized by the Boards of Directors of Futureal Holding BV on 1st of March 2021.

Seasonality of operations has no significant impact on the IFRS consolidated interim financial information.

The parent company prepares its company financial statements according to Dutch GAAP, the subsidiaries operating in Hungary prepare their separate financial statements mainly according to the Hungarian Accounting Standards 2000. C. (the HAS), the subsidiaries operating in Poland prepare their separate financial statements in accordance with accounting policies specified in the Polish Accounting Act dated 29 September 1994 with subsequent amendments and the regulations issued based on that Act (all together: 'Polish Accounting Standards'). Some of the regulations in the Hungarian or Polish accounting standards are different from IFRS. These IFRS consolidated interim financial information include a number of adjustments not included in the books of account of the Group entities, which were made in order to bring the financial statements of those entities to conformity with IFRSs as adopted by EU.

The preparation of IFRS consolidated interim financial information in conformity with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Group's accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the IFRS consolidated interim financial information in the period the assumptions changed. Management believes that the underlying assumptions are appropriate. The areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the IFRS consolidated interim financial information are disclosed in Note 5.

3. Basis of consolidation

Capital reorganization

Futureal Holding BV was founded on 4 June 2019 as part of a group reorganization.

The purpose of the reorganization was to establish one common group for the already existing Futureal entities dealing with commercial property development. Before the reorganisation there have been no single controlling entity over these companies, but three sub-groups existed. All three sub-groups consisted of operating projects, financing and holding companies engaged in developing and renting out commercial properties and office buildings, selling completed office buildings. The former three sub-groups are as follows:

- FR Irodák Holding Kft. (founded on 4 April 2007) and its subsidiaries

This sub-group consisted of several companies including property construction project companies, real estate funds and holding companies. This sub-group also included the overall group management company (Futureal Management Kft.) and an advertising agency. The group management company provided management and engineering services for the companies in all the three sub-groups. The group management company also had the key management personnel who is responsible for strategic and operational management decisions for all the three sub-groups.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

- FutInvest Hungary Kft. (founded on 2 May 2017) and its subsidiary

This sub-group consisted of two companies – the parent company (holding) and a subsidiary dealing only with financing of related parties. The companies in this sub-group had no employees, management services were provided by group management company (i.e. being part of FR Irodák Holding Kft. sub-group).

- Futureal Real Estate Holding Ltd (“FREH Ltd” – founded on 7 October 2006) and its subsidiaries

This sub-group consisted of several operating companies - including property construction project companies, real estate funds and holding company, but it did not have any employees. Construction project companies operated with external service providers. Management services were provided by group management company (i.e. being part of FR Irodák Holding Kft. sub-group as explained above).

The group structure has been reorganized by establishing a new holding company (Futureal Holding BV) and by contributing or selling the shares of the parent entities of the three sub-groups. Futureal Holding BV has been registered in the Netherlands on 4th of June 2019, which became the new intermediate parent company of the three sub-groups - as a result of a capital contribution and share purchase transactions finalized by October 2019 (i.e. 7 October 2019 is the date for completing the reorganization). All the transactions were at fair market values.

After the reorganization, Péter and Gábor Futó remained the ultimate controlling parties of the companies, there have been no changes in the ultimate ownership structure. Therefore, the combination is a transaction between entities under common control.

As ‘FR Irodák Holding Kft.’, ‘FutInvest Hungary Kft.’ and ‘FREH Ltd’ had a single set of management, management considers these groups as a single reporting entity and as a business as there are several companies in the groups that have employees, other economic resources and operational processes producing outputs (e.g. management services, advertising services). Futureal Holding BV is a new company set up to effect the combination of entities under common control and as a newly established intermediate holding company it did not meet the definition of a business.

Management believes that the combination of the new company and the single reporting entity does not meet the definition of a business combination under IFRS 3. Since the transaction is not a business combination, IFRS 3 was not applied. The transaction is accounted for as a capital reorganisation in these consolidated financial statements.

Based on this, the following accounting treatment was applied:

- Futureal Holding BV’s consolidated financial statements include ‘FR Irodák Holding Kft.’, ‘FutInvest Hungary Kft.’ and ‘FREH Ltd’ groups’ full consolidated results (including comparatives), even though the reorganisation occurred only in 2019. This reflects the period over which the same ultimate controlling parties had control.
- The consolidated assets and liabilities of the three sub-groups are incorporated at their pre-combination carrying amounts without fair value uplift as there has been no substantive economic change.
- The first full set of IFRS consolidated interim financial information of Futureal Holding BV will have three balance sheets (1 January 2019, 31 December 2019, 31 December 2020) with the related two income statements (2019 and 2020).
- New goodwill was not recorded on the transaction. Any difference between the investment amount at Futureal Holding BV and the carrying value of the net assets was recorded in equity, in accumulated deficit.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

The effect of capital reorganisation on accumulated deficit as of 7 October 2019 (see Note 17(d)).

<i>In EUR</i>	
Investment at Futureal Holding BV	
FR Irodák Holding Kft.	- 1 264 000
FutInvest Hungary Kft.	- 46 098 792
FREH	- 36 800 000
	- 84 162 792
Share capital	
FR Irodák Holding Kft.	12 731
FutInvest Hungary Kft.	310 721
FREH	108 750
	432 202
Share premium	
FR Irodák Holding Kft.	4 183 748
FutInvest Hungary Kft.	46 641 434
FREH	17 892 990
	68 718 172
Difference recorded in accumulated deficit	15 012 418

Consolidation

These IFRS consolidated interim financial information comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries as at 30 June 2020. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Specifically, the Group controls an investee if, and only if, the Group has:

- power over the investee (i.e. existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee);
- exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee;
- the ability to use its power over the investee to affect its returns.

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the consolidated financial statements from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income (OCI) are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

Consolidated financial statements are prepared using uniform accounting policies for similar transactions. Accounting policies of subsidiaries have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group. Inter-company transactions, balances and unrealized gains or losses on transactions between Group companies are fully eliminated, except where there are indications for impairment.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it derecognizes the related assets (including goodwill), liabilities, non-controlling interest and other components of equity while any resultant gain or loss is recognized in profit or loss. Any investment retained is recognized at fair value.

Where property is acquired, via corporate acquisitions or otherwise, management considers the substance of the assets and activities of the acquired entity in determining whether the acquisition represents the acquisition of a business. Where

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

such acquisitions are not judged to be an acquisition of a business, they are not treated as business combinations. Rather, the cost to acquire the corporate entity is allocated between the identifiable assets and liabilities of the entity based on their relative fair values at the acquisition date. Such transactions or events do not give rise to goodwill. As these transactions meet the exception definition as of IAS 12.15.b deferred tax related to the acquisition is not recognized at the transaction date. In case the business combination is between parties under common control the difference between the fair value of the assets and liabilities acquired and the consideration paid is accounted for in the other capital if it arose from a transaction with owners in their capacity as owners based on the analysis of the substance.

The Group recognizes any non-controlling interest in the acquiree on an acquisition-by-acquisition basis, either at fair value or at the non-controlling interest's proportionate share of the recognized amounts of acquiree's identifiable net assets.

Any contingent consideration to be transferred by the Group is recognized at fair value at the acquisition date. Subsequent changes to the fair value of the contingent consideration that is deemed to be an asset or liability is recognized in profit or loss. Contingent consideration that is classified as equity is not re-measured, and its subsequent settlement is accounted for within equity.

Changes in group structure

The details of the entities whose financial statements have been included in these IFRS consolidated interim financial information, the percentage of economic ownership held by the owners of the parent Company and the classification of investments as at 30 June 2020 and 31 December 2019, are presented in note 1. Background and business of the Company (in the 'Group structure' section).

In case of all subsidiaries the Group has more than 50% of the voting rights. Please refer to Note 17(e) for more details about entities and related parties with significant non-controlling interest balances.

Futureal Holding BV Group established the following entities in 2019:

Newly established entities	Location	Business
FR UK Holdco 1 Limited	United Kingdom	Letting and operating of own or leased real estate
Spektrum Glasgow Spv Limited	United Kingdom	Letting and operating of own or leased real estate

Futureal Holding BV Group acquired the following entities in 2019:

In line with the accounting policy of the Group, all the acquisitions in 2019 were considered to be asset acquisitions, because the acquired entities did not meet the definition of business under IFRS 3. No goodwill was recognized as a result of the transactions. Please refer to Note 3 and 4 for detailed description of the related accounting policy and Note 3 for further details about the acquisitions.

Newly acquired entities	Date of acquisition
Finext Group	
Finext Nyrt.	2019.05.20
AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.	2019.05.20
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	2019.05.20
CORVIN ÉSZAK Kft.	2019.05.20
Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.	2019.05.20
Corvin Towers Kft.	2019.05.20
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	2019.05.20
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	2019.05.20
Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.	2019.05.20
Futureal Prime Properties Construction Kft. (Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.)	2019.05.20
Futureal Development 7 Sp. z o.o.	2019.09.10
Futureal Prime Construction Kft.	2019.09.26

As of 20 May 2019 Gloreman Zrt. (fully consolidated subsidiary of the Group) purchased 73.869% of Finext Nyrt. shares and obtained control over Finext Nyrt. and its subsidiaries from this date.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Futureal Holding BV Group disposed the following entities in 2019:

Disposed entities	Date of disposal
AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.	2019.06.29
CORVIN ÉSZAK Kft.	2019.06.29
Corvin Towers Kft.	2019.06.29
<u>Cordia Homes Group</u>	
Cordia Homes Holding Limited	2019.12.19
Futureal Prime Properties Részalap 2	2019.12.19
Futureal Prime Properties Részalap 4	2019.12.19
Futureal Office Development 1 Alap (<i>Joint venture</i>)	2019.12.19
Laming Thomson Kft	2019.12.19
<u>Cordia Magyarország Group</u>	
Cordia Magyarország Zrt.	2019.12.06
Cordia Agent Kft	2019.12.06
Cordia Terrace Madárhegy Kft.	2019.12.06
Cordia Terrace Residence Kft.	2019.12.06
Corvin 4 Irodaház Kft.	2019.12.06
IOLO OWEN Kft.	2019.12.06
Kockázati Portfolio Kft	2019.12.06
Lynx 2003. Kft.	2019.12.06
Piac Invest Kft	2019.12.06
Rubicon 45 Kft.	2019.12.06
Budapesti Nagybani Piac Zrt. (<i>Associate</i>)	2019.12.06
CPRD Gamma Kft. (<i>Associate</i>)	2019.12.06
Finext Global 1 Részalap	2019.12.18
Finext Optimum 1 Részalap	2019.05.28
Futureal Prime Properties Zrt.	2019.09.19
Futureal Spain Kft.	2019.03.21
PATRoffice Real Estate GmbH (Grünes Wohnen Immobilien GmbH)	2019.01.01

All the disposed entities in 2019 were real estate project companies or holding entities with no embedded process and no staff employed. Management company of Futureal remained within the Group for the whole period covered these consolidated financial statements. Based on this, Management believes that none of them meets the definition of a business and they are not considered to be discontinued operations under IFRS 5. Please refer to Note 20 for more details about related party transactions.

Futureal Holding BV Group established the following entities in 2020:

Newly established entities
Budapest One Második Ütem Kft
Budapest One Harmadik Ütem Kft
Corvin Innovation Campus Zrt

Futureal Holding BV Group acquired the following entities in the first half-year of 2020:

Newly acquired entities	Date of acquisition
Futureal Prime Properties Részalap 2	2020.03.10
Futureal Prime Properties Részalap 3	2020.03.10
Futureal Prime Properties Részalap 4	2020.03.10

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

In line with the accounting policy of the Group, all the acquisitions in the first half-year of 2020 were considered to be asset acquisitions, because the acquired entities did not meet the definition of business under IFRS 3. No goodwill was recognized as a result of the transactions. Please refer to Note 3 and 4 for detailed description of the related accounting policy and Note 3 for further details about the acquisitions.

Futureal Holding BV Group disposed the following entities in the first half-year of 2020:

Disposed entities	Date of disposal
BRAND ART Arculat és Kommunikáció Tervező és Design Stúdió Kft.	2020.06.16
<u>EDEN Holding Kft</u>	2020.05.29
CORDIA Sales and Marketing Kft.	2020.05.29
<u>Fut Financing Pool Kft</u>	2020.05.29
Fut Financing Pool Poland GP Spzoo	2020.05.29
Bochenka GP Spzoo	2020.05.29
<u>Gorzow Development Kft</u>	2020.05.29
Gorzow Retail Spzoo	2020.05.29
Piccadilly Capital Investment Spzoo	2020.05.29
Grünes Wohnen Holding GmbH	2020.06.26
K4 Dél Kft	2020.06.15

All the disposed entities in the first half-year of 2020 were real estate project companies or holding entities with no embedded process and no staff employed. Management company of Futureal remained within the Group for the whole period covered these consolidated financial statements. Based on this, Management believes that none of them meets the definition of a business and they are not considered to be discontinued operations under IFRS 5. Please refer to Note 20 for more details about related party transactions.

First time adoption of IFRS (IFRS 1)

Based on IFRS, where IAS 34 interim financial statements are published, and they cover part of the period presented in an entity's first IFRS financial statements, IFRS 1 applies to those interims. (IFRS 1 para 32).

The consolidated IFRS financial statements to be prepared as at 31 December 2020 will be the Company's first annual consolidated financial statements that comply with IFRS. The Company's IFRS transition date is 1 January 2019. Subject to certain exceptions, IFRS 1 requires retrospective application of the version of standards and interpretations effective as of 31 December 2020 in preparing the opening IFRS consolidated statement of financial position at 1 January 2019 and throughout all periods presented in its first IFRS consolidated interim financial information .

The Group has not issued consolidated financial statements under the previous GAAP in prior reporting periods, therefore direct reconciliation between the previous GAAP and IFRS is not feasible. A reconciliation between the parent company's separate financial statements prepared under previous GAAP and the Group's IFRS consolidated interim financial information does not carry any added value, as the parent company represents insignificant part in the Group's operation.

The former three sub-groups before the capital reorganization (detailed in Note 3) have not prepared consolidated financial statements in prior reporting periods either. Furthermore, as former parent entities issue their separate financial statements under different GAAP (Hungarian Accounting Standards and IFRS), preparation of consolidated financial statements of the sub-groups under one previous GAAP would not be feasible and a reconciliation between the financial statements prepared under previous GAAP and the IFRS consolidated interim financial information would not result in additional relevant information. Based on this consideration the Group does not present any reconciliation between the previous GAAP and the IFRS consolidated interim financial information .

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

The general requirement of IFRS 1 is full retrospective application of all accounting standards effective at the end of an entity's first IFRS reporting period (31 December 2020). IFRS 1 has two categories of exceptions to full retrospective application – mandatory exceptions and optional exemptions.

Mandatory exceptions from full retrospective application in accordance with IFRS 1:

- a) Derecognition of financial assets and liabilities. First-time adopters prospectively apply the derecognition criteria for non-derivative financial assets and liabilities under IFRS 9, from the date of transition to IFRS standards onwards. Non-derivative financial assets and liabilities that were derecognised under previous GAAP, before the date of transition to IFRS standards, will remain derecognised; therefore, those transactions would not have to be reconstructed. The Group did not elect to retrospectively apply the derecognition requirements in IFRS 9.
- b) Hedge accounting. The Group did not apply hedge accounting as of the transition date.
- c) Estimates. Estimates made should be consistent with those made under previous GAAP, unless the bases adopted are not compliant with IFRS standards. Hindsight cannot be used for estimates, either at the date of transition (1 January 2019) or at any point during the comparative period, including the end of the comparative year (31 December 2019).
- d) Non-controlling interests. The Group must apply the following requirements of IFRS 10 prospectively from the date of transition to IFRS standards: the requirement that total comprehensive income is attributed to the owners of the parent and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance; the requirements for accounting for changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in a loss of control; and the requirements for accounting for a loss of control over a subsidiary, and the related requirements.
- e) Classification and measurement of financial assets. The classification and measurement guidance in IFRS 9 must be applied, based on facts and circumstances existing at the transition date.
- f) Embedded derivatives. The Group does not have embedded derivatives.
- g) Government loans. The Group does not have any government loans.
- h) Impairment of financial assets. The Group applies the impairment requirements of IFRS 9 retrospectively. The Group uses reasonable and supportable information to determine the credit risk at the date when the financial instruments were initially recognised, and to compare that to the credit risk at the date of transition to IFRS standards.

The Group elected to apply the following optional exemptions from full retrospective application in accordance with IFRS 1:

- a) Cumulative translation differences. The Group set cumulative translation differences (CTDs) on all foreign operations to zero on transition. Subsequently, CTDs are recorded in accordance with IAS 21 and then transferred to the income statement as part of any gain or loss on disposal.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

4. Significant accounting policies

(a) Basis of measurement

The IFRS consolidated interim financial information have been prepared on a going concern basis, applying a historical cost convention except for the measurement of those financial assets that have been measured at fair value through profit or loss, and investment properties which were measured using the fair value model under IAS 40 *Investment property* and investments measured using the equity method.

The methods used to measure fair values for the purpose to prepare the IFRS consolidated interim financial information are discussed further in Note 18.

The Group has a strong balance sheet, very high liquidity and an experienced management team which together are the key factors significantly mitigating the effects of the Covid-19 pandemic. During 2020 and up till February 2021 the Group's construction sites in all countries of the Group's operations are progressing normally, no material discounts are granted to tenants and there have been no breaches of the covenants till date and the directors, with the current knowledge, do not expect this to occur.

(b) Functional and presentation currency

Items included in the financial statements of each of the Group's entities are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the "functional currency"). The consolidated interim financial information are presented in Euros, which is the parent company's functional currency and the Group's presentation currency.

Foreign currency

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognized in the profit or loss for the year. Foreign exchange gains and losses that relate to borrowings and cash and cash equivalents are presented net in the income statement within finance costs and finance income respectively. All other foreign exchange gains and losses are presented net also in the income statement within finance costs and finance income respectively.

Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are translated using the exchange rates as at the dates of the initial transactions.

Exchange differences from translating the separate financial statements of foreign operations to the Group's presentation currency are included in equity, in Currency translation reserves.

(c) Investment and development properties

Property that is held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, and that is not occupied by the companies in the consolidated Group, is classified as investment and development property. Investment and development property also includes property that is being constructed or developed for future use as investment and development property.

Investment and development property is measured initially at its cost, including related transaction costs and where applicable borrowing costs.

After initial recognition, investment and development property is carried at fair value. Investment and development property that is being redeveloped for continuing use as investment and development property, or for which the market has become less active, continues to be measured at fair value. Investment and development property under construction is measured at fair value if the fair value is considered to be reliably determinable. Investment and development properties

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

under construction for which the fair value cannot be determined reliably, but for which the Company expects the fair value of the property will be reliably determinable when construction is completed, are measured at cost less impairment until the fair value becomes reliably determinable or construction is completed - whichever is earlier.

It may sometimes be difficult to determine reliably the fair value of the investment and development property under construction. In order to evaluate whether the fair value of an investment and development property under construction can be determined reliably, management considers the following factors, among others:

- the provisions of the construction contract;
- the stage of completion;
- whether the project/property is standard (typical for the market) or non-standard;
- the level of reliability of cash inflows after completion;
- the development risk specific to the property;
- past experience with similar construction; and
- status of construction permits.

Fair value is based on active market prices, adjusted, if necessary, for differences in the nature, location or condition of the specific asset. If this information is not available, the Group uses alternative valuation methods, such as recent prices on less active markets or discounted cash flow projections. Valuations are performed as at the financial position date by professional valuers who hold recognised and relevant professional qualifications and have recent experience in the location and category of the investment and development property being valued. These valuations form the basis for the carrying amounts in the IFRS consolidated interim financial information.

The fair value of investment and development property reflects, among other things, rental income from current leases and other assumptions market participants would make when pricing the property under current market conditions.

Subsequent expenditure is capitalised to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred. When part of an investment and development property is replaced, the cost of the replacement is included in the carrying amount of the property, and the fair value is reassessed.

Changes in fair values are recognised in the income statement. Investment and development properties are derecognised when they have been disposed of. Where the Group disposes of a property at fair value in an arm's length transaction, the carrying value immediately prior to the sale is adjusted to the transaction price, and the adjustment is recorded in the income statement within net gain from fair value adjustment on investment and development property.

If an investment and development property becomes owner occupied, it is reclassified as property, plant and equipment. Its fair value as at the date of reclassification becomes its cost for subsequent accounting purposes.

If an item of owner-occupied property becomes an investment and development property because its use has changed, any difference resulting between the carrying amount and the fair value of this item as at the date of transfer is treated in the same way as a revaluation under IAS 16. Any resulting increase in the carrying amount of the property is recognised in the income statement to the extent that it reverses a previous impairment loss, with any remaining increase recognised in other comprehensive income and increased directly to equity in revaluation surplus within equity. Any resulting decrease in the carrying amount of the property is initially charged in other comprehensive income against any previously recognised revaluation surplus, with any remaining decrease charged to the income statement.

Where an investment and development property undergoes a change in use, such as commencement of development with a view to sell, the property is transferred to inventories. A property's deemed cost for subsequent accounting as inventories is its fair value at the date of change in use.

(d) Revenue

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Revenue from sale of real estate

In case the Group sells properties classified as inventory and not investment and development property, income is recognized as revenue. In accordance with IFRS 15, revenue is recognized when control over the property is transferred to the customer. Control over the property is transferred when customer takes possession over the sold property.

Rental income and service revenue

In addition to revenue from sale of real estate, the Group's revenue also includes rental income in scope of IFRS 16, while service revenue mainly consists of management fees, and other services provided to tenants (e.g. cleaning, maintenance, public utilities). Service revenue under the scope of IFRS 15 is recognized over time.

Agent vs. principal considerations

Determining whether the Group is the principal or an agent in an arrangement can require judgment. Based on IFRS 15, management assesses the following indicators when deciding on this question:

- Who is primarily responsible for fulfilling the promise to provide the specified good or service? This typically includes responsibility for acceptability of the specified good or service (for example, primary responsibility for the good or service meeting customer specifications). If the Group is primarily responsible for fulfilling the promise to provide the specified good or service, this may indicate that the other party involved in providing the specified good or service is acting on the Group's behalf.
- The Group has inventory risk before the specified good or service has been transferred to a customer, or after transfer of control to the customer (for example, if the customer has a right of return).
- The Group has discretion in establishing the prices for the specified goods or service. Establishing the price that the customer pays for the specified good or service may indicate that the Group has the ability to direct the use of that good or service and obtain substantially all of the remaining benefits. However, an agent can have discretion in establishing prices in some cases.

(e) Financial instruments

Classification and measurement

Financial assets

All financial assets under IFRS 9 are to be initially recognised at fair value, plus or minus (in the case of a financial asset not at FVTPL) transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial instrument.

IFRS 9 has two measurement categories: amortised cost and fair value. Movements in fair value are presented in either profit or loss or other comprehensive income (OCI), subject to certain criteria being met, as described below.

If the financial asset is a debt instrument (or does not meet the definition of an equity instrument in its entirety), management should consider the following assessments in determining its classification:

- The entity's business model for managing the financial asset.
- The contractual cash flows characteristics of the financial asset.
- A financial asset should be subsequently measured at amortised cost if both of the following conditions are met:
- The financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

- The contractual terms of the financial asset give rise, on specified dates, to cash flows that are solely payments of principal and interest (SPPI) on the principal amount outstanding; ‘principal’ and ‘interest’.
- A financial asset should be subsequently measured at FVOCI if both of the following conditions are met:
- The financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both holding financial assets in order to collect contractual cash flows and selling financial assets; and
- The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are SPPI.

If the financial asset does not pass the business model assessment and SPPI criteria, or the fair value option is applied it is measured at FVTPL. This is the residual measurement category.

The Group’s business model refers to how an entity manages its financial assets in order to generate cash flows. IFRS 9 prescribes two business models: holding financial assets to collect contractual cash flows; and holding financial assets to collect contractual cash flows and selling. FVTPL is the residual category which is used for financial assets that are held for trading or if a financial asset does not fall into any of the two prescribed business models.

Investments in equity instruments are always measured at fair value. Equity instruments that are held for trading (including all equity derivative instruments, such as warrants and rights issues) are required to be classified at FVTPL, with dividend income recognised in profit or loss.

For all other equities within the scope of IFRS 9, management has the ability to make an irrevocable election on initial recognition, on an instrument-by-instrument basis, to present changes in fair value in OCI rather than profit or loss.

Futureal Group’s financial assets are debt instruments that are measured at amortized cost because those are held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows and contractual term of the financial asset gives rise to cash flows that pass the SPPI test.

Financial liabilities

Futureal Group recognises a financial liability when it first becomes a party to the contractual rights and obligations in the contract. It is, therefore, necessary to measure those contractual rights and obligations on initial recognition.

All financial liabilities in IFRS 9 are initially recognised at fair value, minus (in the case of a financial liability that is not at FVTPL) transaction costs that are directly attributable to issuing the financial liability.

There are two measurement categories for financial liabilities: fair value, and amortised cost. Financial liabilities are measured at amortised cost, unless they are required to be measured at FVTPL or an entity has opted to measure a liability at FVTPL.

Short-term trade payables are initially measured at their transaction price, where the effect of discounting would be immaterial, consistent with the requirements of paragraph 8 of IAS 8.

Transaction costs are incremental costs that are directly attributable to the acquisition, issue or disposal of a financial asset or financial liability. An incremental cost is one that would not have been incurred if the entity had not acquired, issued or disposed of the financial instrument.

Transaction costs include fees and commissions paid to agents (including employees acting as selling agents), advisers, brokers and dealers, levies by regulatory agencies and securities exchanges, and transfer taxes and duties. Transaction costs do not include debt premiums or discounts, financing costs or internal administrative or holding costs.

The amortised cost of a financial asset or financial liability is defined as the amount at which the financial asset or financial liability is measured at initial recognition minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortisation using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount and, for financial assets, adjusted for any loss allowance.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

The Group has interest rate swaps measured at fair value, see the details in Note 16(j).

Offsetting financial assets and financial liabilities

Financial assets and liabilities are offset and presented in the statement of financial position as a net amount when the Group currently has a legally enforceable right to offset the recognized amounts, and there is an intention to settle on a net basis or realize the asset and settle the liability simultaneously.

Impairment of financial assets

The Group applies IFRS 9 impairment model to:

- investments in debt instruments measured at amortised cost;
- investments in debt instruments measured at fair value through other comprehensive income (FVOCI);
- all loan commitments not measured at fair value through profit or loss;
- financial guarantee contracts to which IFRS 9 is applied and that are not accounted for at fair value through profit or loss; and
- lease receivables that are within the scope of IFRS 16, 'Leases', trade receivables and contract assets within the scope of IFRS 15 that give rise to a conditional right to consideration.

The model does not apply to investments in equity instruments.

The entity follows the rules of IFRS 9 outlines a 'three-stage' model ('general model') for impairment based on changes in credit quality since initial recognition:

- Stage 1 includes financial instruments that have not had a significant increase in credit risk since initial recognition or that (at the option of the entity) have low credit risk at the reporting date. For these assets, 12-month expected credit losses ('ECL') are recognised and interest revenue is calculated on the gross carrying amount of the asset (that is, without deduction for credit allowance). 12-month ECL are the ECL that result from default events that are possible within 12 months after the reporting date. It is not the expected cash shortfalls over the 12-month period but the entire credit loss on an asset, weighted by the probability that the loss will occur in the next 12 months.
- Stage 2 includes financial instruments that have had a significant increase in credit risk since initial recognition (unless they have low credit risk at the reporting date and this option is taken by the entity) but that do not have objective evidence of impairment. For these assets, lifetime ECL are recognised, but interest revenue is still calculated on the gross carrying amount of the asset. Lifetime ECL are the ECL that result from all possible default events over the maximum contractual period during which the entity is exposed to credit risk. ECL are the weighted average credit losses, with the respective risks of a default occurring as the weights.
- Stage 3 includes financial assets that have objective evidence of impairment at the reporting date. For these assets, lifetime ECL are recognised and interest revenue is calculated on the net carrying amount (that is, net of credit allowance).

Inter-company loans within the scope of IFRS 9 are considered to be low credit risk when they are repayable on demand and the lender expects to be able to recover the outstanding balance of the loan if demanded or when the issuer has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligation in the near term.

Based upon historical performance and forward-looking information the loans granted are considered to be low risk and therefore the general model with a 12-month expected credit losses is calculated.

On an annual basis an assessment is performed in order to identify any subsequent credit deterioration of a counterparty which might lead to change the expected credit loss from a 12-month probability default to a lifetime probability default.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

This assessment consists mainly of assessing the financial performance of the counterparties and checking of the interest payments are current and in line with the relevant loan agreements.

For trade receivables, contract assets and lease receivables the Group applies simplifications eliminate the need to calculate 12-month ECL and to assess when a significant increase in credit risk has occurred.

For trade receivables or contract assets that do not contain a significant financing component, the loss allowance should be measured at initial recognition and throughout its life at an amount equal to lifetime ECL. As a practical expedient, a provision matrix is used to estimate ECL for these financial instruments. Provision matrix is not applicable for cases, where the Group has objective evidence about financial difficulties of the partner (e.g. customer enters into insolvency process). In these cases, impairment is recorded based on an individual assessment. These items are not material for the Group and they are evaluated on a case-by-case basis.

(f) Derivatives and hedging activities

At the beginning of the financial year (i.e. as of 1 January 2020), the Group decided to designate and document its existing interest rate swap contracts as hedging instruments. Hedge accounting is applied prospectively from the date that all hedge accounting criteria are met, which includes the documentation at inception of the hedge accounting relationship. As of 1 January 2019 and 31 December 2019 no hedge accounting was applied.

Derivatives are initially recognised at fair value on the date a derivative contract is entered into, and they are subsequently remeasured to their fair value at the end of each reporting period. The accounting for subsequent changes in fair value depends on whether the derivative is designated as a hedging instrument and, if so, the nature of the item being hedged. The group designates certain interest rate swaps as hedges of a particular risk associated with the cash flows of recognised assets and liabilities and highly probable forecast transactions (cash flow hedges).

At inception of the hedge relationship, the group documents the economic relationship between hedging instruments and hedged items, including whether changes in the cash flows of the hedging instruments are expected to offset changes in the cash flows of hedged items. The group documents its risk management objective and strategy for undertaking its hedge transactions.

The fair values of derivative financial instruments designated in hedge relationships are disclosed in Note 16(j). Movements in the hedging reserve in shareholders' equity are shown in Note 17(c).

The full fair value of a hedging derivative is classified as a non-current asset or liability when the remaining maturity of the hedged item is more than 12 months; it is classified as a current asset or liability when the remaining maturity of the hedged item is less than 12 months. Trading derivatives are classified as a current asset or liability.

Cash flow hedges that qualify for hedge accounting

The effective portion of changes in the fair value of derivatives that are designated and qualify as cash flow hedges is recognised in the cash flow hedge reserve within equity. The gain or loss relating to the ineffective portion is recognised immediately in profit or loss, within other gains/(losses).

Amounts accumulated in equity are reclassified in the periods when the hedged item affects profit or loss. The gain or loss relating to the effective portion of the interest rate swaps hedging variable rate borrowings is recognised in profit or loss within finance cost at the same time as the interest expense on the hedged borrowings.

When a hedging instrument expires, or is sold or terminated, or when a hedge no longer meets the criteria for hedge accounting, any cumulative deferred gain or loss and deferred costs of hedging in equity are immediately reclassified to profit or loss.

Derivatives that do not qualify for hedge accounting

Certain derivative instruments do not qualify for hedge accounting. Changes in the fair value of any derivative instrument that does not qualify for hedge accounting are recognised immediately in profit or loss and are included in other finance income/(expense).

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

(g) Trade and other receivables

Financial assets recognized in the consolidated statement of financial position as trade receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost calculated with the effective interest rate less provision for impairment. As rental fees are received in advance, trade receivables presented in the consolidated statement of financial position are not material and no expected credit loss is recognised.

(h) Receivables from related parties

Financial assets recognized in the consolidated statement of financial position as receivables from related parties consist of contract amount receivable in the normal business activity for goods and services, as well as loans granted to affiliates. Receivables from related parties are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost calculated with the effective interest rate less provision for impairment. Receivables from related parties are classified as current assets if the payment term is less than 12 months, in any other cases they are classified as non-current assets.

(i) Receivables from third parties

Financial assets recognized in the consolidated statement of financial position as receivables from third parties consist of loans granted to third parties. Receivables from third parties – similarly to receivables from related parties – are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost calculated with the effective interest rate less provision for impairment. Receivables from third parties are classified as current assets if the payment term is less than 12 months, in any other cases they are classified as non-current assets.

(j) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents in the statement of financial positions comprise cash at banks and on hand, short-term deposits with an original maturity of three months or less, except for collateralized deposits, treasury bills if those are considered highly liquid assets with no significant risk furthermore the advance payment received from customers for project financing purposes if withdraw process is considered perfunctory.

The overdrafts are shown in current liabilities in borrowings line.

The Group has restricted customer advance payments and non-liquid bank deposits which are presented as Restricted cash balances in the consolidated statement of financial position (see Note 16(e)).

(k) Trade and other payables

Trade payables are contract amount payable in the normal business activity for goods and services. Trade payables are classified as current liabilities if the payment term is less than 12 months, in any other cases they are classified as non-current liability.

Trade and other payables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

(l) Liabilities to related parties

Liabilities to related parties are contract amount payable in the normal business activity for goods and services, as well as loans payable to affiliates. Liabilities to related parties are classified as current liabilities if the payment term is less than 12 months, in any other cases they are classified as non-current liability.

Liabilities to related parties are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

(m) Loans and borrowings

Borrowings are recognized initially at fair value, net of transaction costs incurred. Borrowings are subsequently stated at amortized cost; any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognized as finance cost over the period of the borrowings using the effective interest method.

Fees paid on the establishment of loan facilities are recognized as transaction costs of the loan to the extent that it is probable that some or all of the facility will be drawn down (and should be calculated with in the effective interest calculation and the amortized cost of the loan). In this case, the fee is deferred until the draw-down occurs. To the extent

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the fee is capitalized as a prepayment for liquidity services and amortized over the period of the facility to which it relates.

(n) Property and equipment

i. Recognition and measurement

Items of property and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Cost includes expenditures that are directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labor, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for its intended use, and the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located.

When significant parts of property, plant and equipment are required to be replaced in intervals, the Group recognizes such parts as individual assets with specific useful lives and depreciation, respectively. Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the plant and equipment as a replacement if the recognition criteria are satisfied. All other repair and maintenance costs are recognized in the statement of comprehensive income as incurred.

ii. Depreciation

Depreciation is calculated on the straight-line basis over the estimated useful life of each component of an item of property and equipment.

Depreciation, based on a component approach, is calculated using the straight-line method to allocate the cost over the assets' estimated useful lives, as follows:

- Buildings: 50 years;
- Equipments: 7 years;
- Fixtures and fittings: 7 years.

The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at least at each financial year-end. Leased assets are depreciated over the shorter of the lease term and their useful lives. Land is not depreciated.

When parts of an item of property and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property and equipment.

Depreciation methods, useful lives and residual values are reassessed at the reporting date, and adjusted prospectively since the beginning of the following year, if appropriate.

(o) Leases

The Group as lessee

The group leases various offices and parking place. Rental contracts are typically made for fixed periods but may have extension options. Lease terms are negotiated on an individual basis and contain a wide range of different terms and conditions. The lease agreements do not impose any covenants, but leased assets may not be used as security for borrowing purposes.

Leases are recognised as a right-of-use asset and a corresponding liability at the date at which the leased asset is available for use by the group. Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period. The right-of-use asset is depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis.

Assets and liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities include the net present value of the following lease payments:

- fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives receivable
- variable lease payment that are based on an index or a rate
- amounts expected to be payable by the lessee under residual value guarantees

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

- the exercise price of a purchase option if the lessee is reasonably certain to exercise that option,
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the lessee exercising that option.

The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If that rate cannot be determined, the lessee's incremental borrowing rate is used, being the rate that the lessee would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value in a similar economic environment with similar terms and conditions.

Right-of-use assets are measured at cost comprising the following:

- the amount of the initial measurement of lease liability
- any lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received
- any initial direct costs, and
- restoration costs.

Subsequently, right-of-use assets, are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses, and adjusted for remeasurement of the lease liability due to reassessment or lease modifications.

As the Group applies the fair value model in IAS 40 Investment Property to its investment property, the Group also applies that fair value model to right-of-use assets that meet the definition of investment property in IAS 40.

Payments associated with short-term leases and leases of low-value assets are wholly immaterial.

Extension and termination options are included in a number of property and equipment leases across the group. These terms are used to maximise operational flexibility in terms of managing contracts. The majority of extension and termination options held are exercisable only by the group and not by the respective lessor.

The Group separates lease components and service components of a contract and applies the lease accounting requirements only to the lease components.

The Group as lessor

Properties leased under operating leases are presented as investment and development properties in the consolidated statement of financial position, rental fees received are presented as rental income in revenue.

The Group pays commissions to sales agents after lease agreements. Commissions are capitalized in the cost of investment and development properties. Lease incentives are accounted for as a rental income decreasing item linearly during the lease term.

(p) Inventories

Inventories include real estate developed for sale. Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories includes expenditure incurred relating to the construction of a project.

Project construction costs include:

- land or leasehold rights for land;
- construction costs paid to the general contractor building the residential project;
- planning and design costs;
- perpetual usufruct fees and real estate taxes incurred during the period of construction;
- borrowing costs to the extent they are directly attributable to the development of the project
- professional fees attributable to the development of the project;
- construction overheads and other directly related costs.

(q) Impairment of non-financial assets

The carrying amounts of the Group's non-financial assets, are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists then the asset's or a cash generating unit's recoverable amount is estimated. An impairment loss is recognized if the carrying amount of an asset or a cash generating unit exceeds its recoverable amount.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

The recoverable amount of an asset or a cash generating unit is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset.

Impairment losses recognized in prior periods are assessed at each reporting date for any indications that the loss has decreased or no longer exists. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortization, if no impairment loss had been recognized.

(r) Equity

i. Share capital

Share capital includes the proceeds received from the issue of ordinary shares on the nominal value in exchange for cash.

ii. Share premium

Share premium includes the excess of proceeds received from the issue of shares over the nominal value of shares. Shares issuance costs are deducted from the share premium.

iii. Currency translation reserve

Currency translation reserve includes exchange differences from translating the separate financial statements of foreign operations to the Group's presentation currency.

iv. Other reserve

Other reserve includes the impact of cash-flow hedge transactions.

(s) Dividend distribution

Dividend distribution to the parent company's shareholders is recognized as a liability in the Group's IFRS consolidated interim financial information in the period in which the dividends are approved.

(t) Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the inventory of properties which necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are capitalized as part of the cost of the respective assets.

The interest capitalized is calculated using the Group's weighted average cost of borrowings after adjusting for borrowings associated with specific developments. Where borrowings are associated with specific developments, the amount capitalized equals the gross interest incurred on those borrowings. Interest is capitalized as from the commencement of the development work until the date of completion. The capitalization of borrowing costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

(u) Interest income and expense

Interest income and expense are recognized within 'finance income' and 'finance expense' in profit or loss using the effective interest rate method, except for borrowing costs relating to qualifying assets, which are capitalized as part of the cost of that asset. The Group has chosen to capitalize borrowing costs on all qualifying assets irrespective of whether they are measured at fair value or not. Properties built in property development projects are considered to be qualifying assets for the Group.

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or financial liability and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts throughout the expected life of the financial instrument, or a shorter period where appropriate, to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimates cash flows considering all contractual terms of the financial instrument (for example, pre-payment options) but does not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and all other premiums or discounts.

(v) Current and deferred income tax

The tax expense for the period comprises current and deferred tax. Tax is recognized in the income statement, except to the extent that it relates to items recognized directly in other comprehensive income or equity - in which case, the tax is also recognized in other comprehensive income or equity.

The Group based on the operation of the mother company considers the following taxes as income tax defined by IAS 12:

- corporate income tax;
- local trade tax;
- innovation duty.

The current income tax charge is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantively enacted at the date of the statement of financial position. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation, and establishes provisions where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

Deferred income tax is provided in full, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the IFRS consolidated interim financial information. However, deferred income tax is not accounted for if it arises from initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that at the time of the transaction affects neither accounting nor taxable profit or loss. Deferred income tax is determined using tax rates (and laws) that have been enacted or substantially enacted by the date of the statement of financial position and are expected to apply when the related deferred income tax asset is realized or the deferred income tax liability is settled.

Deferred income tax assets are recognized to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized.

Deferred income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to offset current tax assets against current tax liabilities and when the deferred income taxes assets and liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or different taxable entities where there is an intention to settle the balances on a net basis.

The Group established a tax-efficient legal structure, as the property development funds and subfunds are not obliged to pay income taxes under the current laws and regulations, therefore the Group's effective tax rate is low (please see effective tax reconciliation in Note 14).

(w) Fair Value

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- in the principal market for the asset or liability, or
- in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The principal or the most advantageous market must be accessible to by the Group.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities;
- Level 2: inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e., as prices) or indirectly (i.e., derived from prices);
- Level 3: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

For assets and liabilities that are recognized in the financial statements on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between Levels in the hierarchy by re-assessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

(x) Amounts withheld for guarantees

Amounts withheld for guarantees is the contractual amount that the Group withholds from the vendor's final invoice at the time of delivery. The remaining amount serves as a security for the Group's warranty rights. At the end of the warranty period, the remaining amount is paid to the contractor, provided that it has not been used up previously to cover the warranty claims of the developer due to non-contractual delivery. Amounts, where the expected payment date is after the balance sheet date by more 1 year are presented among non-current liabilities. The Group believes, that – since the payment date is generally within 2 years – the impact of discounting would be wholly immaterial, therefore presents these balances using the contractual amounts.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

5. Use of estimates and critical judgments

The Group's estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience as adjusted for current market conditions and other factors.

5.(a) Estimates

Management makes estimates and assumptions concerning the future. The resulting accounting estimates will, by definition, seldom equal the related actual results.

Fair value of investment and development properties

As measurement of the fair value of investment and development properties is based on management judgements and assumptions, the actual fair value can significantly differ from the estimated value. Fair value is estimated by the Group, but an independent valuation expert with relevant industrial experience is involved as well. This valuation was conducted on the basis of greater valuation uncertainty than normal due to the Novel Coronavirus (COVID-19) outbreak. The uncertainty relates to the unknown future and the fact that COVID-19 might have an impact on the real estate market.

Investment and development properties where development is completed and fair value can be reliably measured, the fair value is determined based on market prices. In case on investment and development properties where fair value cannot be reliably measured (the market is inactive when, for example, there are no recent transactions or available prices), the property is measured at cost less depreciation and impairment.

Measurement of fair value of investment and development properties under construction requires significant estimations. The Group and the independent valuation expert consider future development costs expected to incur before completion in the estimation.

If both future development costs expected to incur before completion and markup would increase/decrease by 10%, fair value of investment and development properties under construction would decrease/increase by 29 143 415 EUR as at 30 June 2020 (31 December 2019: it was 33 143 314 EUR).

The fair value is determined using a discounted cash flow model based on future estimated cash flows. Cash flows related to the properties are discounted applying the market interest rate.

Management judgements and assumptions related to the measurement of the fair value of investment and development properties are detailed in Note 15(a).

5.(b) Critical judgments

Group reorganization

The current group structure is a result of the reorganization finalized by establishing Futureal Holding BV and contributing/selling the shares of FR Irodák Holding Kft., FutInvest Hungary Kft. and FREH Ltd. into this entity.

Management believes that the combination of the new intermediate holding company Futureal Holding BV. and the three subs-groups does not meet the definition of a business combination under IFRS 3. Since the transaction is not a business combination, IFRS 3 was not applied. The transaction is accounted for as a capital reorganisation in these IFRS consolidated interim financial information.

Please refer also to Note 3 for detailed explanation and accounting policy.

Acquisitions of subsidiaries under common control

As described in note 1. Background and business of the Company (in the 'Group structure' section), the Group has acquired several entities in 2020 and in 2019.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

All subsidiaries have been acquired from entities under common control, because the ultimate controlling party (Gábor Futó and Péter Futó) did not change as a result of the transaction.

Where property is acquired, via corporate acquisitions or otherwise, management considers the substance of the assets and activities of the acquired entity in determining whether the acquisition represents the acquisition of a business. Since the acquired entities are all real estate project entities or holding entities, their significant assets are the properties, the related receivables and cash. On the liability side, the significant items are bank loans and loans from other related parties. They do not have employees. Management and construction services are provided by external parties to the project entities. Please also refer to Note 20 about transactions with related parties.

Based on the above, Management believes that none of the acquisitions in 2020 and in 2019 meet the definition of business combinations are required by IFRS 3. Instead, they are recorded as asset acquisitions. The cost to acquire the corporate entity is allocated between the identifiable assets and liabilities of the entity based on their relative fair values at the acquisition date. Such transactions or events do not give rise to goodwill. As these transactions meet the exception definition as of IAS 12.15.b deferred tax related to the acquisition is not recognized at the transaction date.

Management confirms that purchase prices of entities acquired in common control transactions reflect their fair market value. Any difference between the purchase and the fair of the net assets might arise because date of calculating the price and obtaining the control over the subsidiary might be slightly different. In 2020 and in 2019 there were no such case.

Please see below the most important information about acquisitions in the first half-year 2020 (data in EUR).

Acquisitions

Consideration paid	197 841
Net assets of subsidiaries acquired	206 372

Consideration paid for the acquisition of subsidiaries net of cash acquired presented in the consolidated statement of cash flows:

Consideration paid	197 841
Cash and cash equivalents acquired	- 134 665
Consideration paid net of cash acquired	63 176

Please see below the most important information about acquisitions in 2019 (data in EUR). In 2019, the only significant acquisition was the purchase of Finext Nyrt. and it's subsidiaries (also referred as "Finext Group"), where the non-controlling interest was measured at its proportionate share of net assets of the acquired entities.

Acquisition of Finext Group

Consideration paid	87 832 196
Non-controlling interest (26,13%)	31 068 841
Net assets of subsidiaries acquired	118 901 037

Consideration paid for the acquisition of subsidiaries net of cash acquired presented in the consolidated statement of cash flows:

Consideration paid	87 832 196
--------------------	------------

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Cash and cash equivalents acquired	- 2 671 571
Consideration paid net of cash acquired	85 160 626

Functional currency

The Group determined functional currency of group companies considering the indicators in IAS 21.9-10. Based on the indicators in IAS 21 management believes that indicators are mixed, and the functional currency is not obvious, therefore management used its judgement to determine the functional currency that most faithfully represents the economic effects of the underlying transactions, events and conditions.

On the market of Hungarian office buildings, sales price of the properties and rental fees are determined in Euro. This is in line with the Hungarian real estate industry practice, where the accepted functional currency is the Euro. Tenants are almost exclusively Hungarian subsidiaries of international companies, who do not consider Hungarian Forint as the relevant primary currency. Project companies are financed in Euro with certain exceptions. Management believes, based on the above, Euro represents most faithfully the economic effects of the underlying transactions, events and conditions in case of subsidiaries operating in the market of Hungarian office buildings. In case of other subsidiaries, the functional currency is the currency of the country where they are registered.

Presentation currency of the consolidated financial statements is the Euro, as both users of the financial statements and market participants assess transactions in this currency, and this facilitates comparability with the financial statements of other companies in the industry.

6. Impact of standards issued but not yet applied by the Group

Certain new accounting standards and interpretations have been published that are not mandatory for 31 December 2020 reporting periods and have not been early adopted by the Group. The adoption of these standards are not expected to have material impact on the financial statements.

- IFRS 14, Regulatory deferral accounts (issued in January 2014, the European Commission has decided not to launch the endorsement process of this interim standard and to wait for the final standard).
- Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 and IAS 28 (issued on 11 September 2014 and effective for annual periods beginning on or after a date to be determined by the IASB. The EU endorsement is postponed as IASB effective date is deferred indefinitely.)
- IFRS 17 Insurance contract (issued on May 2017, the EU has not yet endorsed the changes).
- Definition of a business – Amendments to IFRS 3 (issued on 22 October 2018 and effective for acquisitions from the beginning of annual reporting period that starts on or after 1 January 2020, the EU has not yet endorsed the amendments).
- Classification of liabilities as current or non-current – Amendments to IAS 1 (issued on 23 January 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022, the EU has not yet endorsed the amendments).
- IAS 16: ‘Property, Plant and Equipment (PP&E) – Proceeds before Intended Use’ issued on 14 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022
- IAS 37: ‘Onerous Contracts – Cost of Fulfilling a Contract’ issued on 14 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022
- IFRS 3: ‘Reference to the Conceptual Framework’ issued on 14 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022
- Annual Improvements to IFRS Standards 2018–2020 affecting IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 and IAS 41 issued on 14 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

The Group has applied the following standards and amendments for the first time for their annual reporting period commencing 1 January 2020.

- Amendments to the Conceptual Framework for Financial Reporting (issued on 29 March 2018 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020, the EU has endorsed the amendments).
- Definition of materiality – Amendments to IAS 1 and IAS 8 (issued on 31 October 2018 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020, the EU has endorsed the amendments).
- Interest rate benchmark reform – Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7 (issued on 26 September 2019 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020, the EU has endorsed the amendments).
- COVID-19-Related Rent Concessions Amendment to IFRS 16 issued on 28 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 June 2020

These standards and amendments are not expected to have a material impact on the Group in the current or future reporting periods and on foreseeable future transactions.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

7. Revenue

For the half-year ended 30 June:	2020	2019
<i>In EUR</i>		
Revenue from sale of real estate	48 918 558	0
Total sales revenue	48 918 558	0

In 2020, revenue from sale of real estate include the sale of an office building in the amount of EUR 48,918,558. The contract did not contain a significant financing element. Cost of sold real estate inventories include the cost of the office building in the amount of EUR 48,188,354.

For the half-year ended 30 June:	2020	2019
<i>In EUR</i>		
Rental income	2 217 715	1 627 550
Other rental income	1 223 639	788 978
Other sales income	0	141 099
Total rental income	3 441 354	2 557 627

Lease payments received in relation to operating leases under IFRS 16 are presented as Rental income. Other rental income includes other revenue items related to rental activities, such as public utilities and property management fees invoiced to the lessees. Other sales income included revenues from renting flats in 2019.

For the half-year ended 30 June:	2020	2019
<i>In EUR</i>		
Management fee	20 832	1 738 360
Income from intermediary services	500 670	109 350
Other revenue	1 522 187	1 519 813
Total service revenue	2 043 689	3 148 821
Total revenue	54 403 601	5 706 448

In the beginning of 2020 most of the management activities were taken over by the Hungarian branch office of FR Management Partnership BV. As this entity is 99% outside of the consolidation group, the management fee decreased considerably.

8. Cost of sales

For the half-year ended 30 June:	2020	2019
<i>In EUR</i>		
Costs of goods sold and services provided	48 497 233	104 749
Total cost of goods sold and services provided	48 497 233	104 749

For the half-year ended 30 June:	2020	2019
<i>In EUR</i>		
Utilities	641 612	333 372
Taxes	132 094	93 322
Other direct costs of rental and operation	625 173	178 447
External services	798 743	1 808
Total direct costs of rental and operation	2 197 622	606 949

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Rental fees invoiced by the Group include costs directly attributable to rental activities such as public utilities, taxes (e.g. land and buildings, property management fees and other operating expenses including maintenance, security expenses. As the Group can only recover costs allocated to the rented areas, the Group is considered to be the principal in the transaction therefore presents revenue and related costs separately in accordance with IFRS 15.

For the half-year ended 30 June:	2020	2019
<i>In EUR</i>		
Depreciation and amortisation	14 457	124 448
Intermediary services	0	288 940
Other property related costs	406 448	61 134
Total other property related costs	420 906	474 522
Total cost of sales	51 115 761	1 186 220

Other property related costs mainly include depreciation of Property, plant and equipment, cost of intermediary services, and other expenses mainly including commissions.

9. Selling and marketing expenses

For the half-year ended 30 June:	2020	2019
<i>In EUR</i>		
Advertising	6 842	17 396
Marketing	0	386 803
Sales cost	209 827	488 838
Total selling and marketing expenses	216 670	893 038

10. Administrative expenses

For the half-year ended 30 June:	2020	2019
<i>In EUR</i>		
Depreciation and amortisation	638 044	130 721
Personnel expenses and external services	29 862	3 739 377
Accounting and audit fees	96 360	104 930
Professional services	191 482	596 904
External services	1 344 341	495 323
Bank fees and other charges	0	19 514
Other administrative expenses	14 620	219 280
Total administrative expenses	2 314 709	5 306 049

The majority of personnel expenses are related to staff of the Hungarian management company, Futureal Management Kft. In the beginning of 2020 most of the management activities were taken over by the Hungarian branch office of FR Management Partnership BV. As this entity is 99% outside of the consolidation group, the personnel expenses has decrease significantly and the external services increased.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

11. Other income

For the half-year ended 30 June:	2020	2019
<i>In EUR</i>		
Net gain (loss) on non-current assets sold	23 953	0
Reversal of impairment losses	75 218	0
Gain on sale of subsidiary, joint ventures and associates	0	7 623 534
Gain on revaluation of other investments	0	7 062 000
Other income	39 593	29 797
Total other income	138 764	14 715 332

The Group sold a subsidiary in Germany, PATRoffice Real Estate GmbH with a gain of EUR 7,623,534.

In 2019, the Group purchased non-controlling interest in a related party from the ultimate beneficial owner. Due to the group restructuring, in the same year all the interest held was sold to other related parties with a gain of EUR 7,062,000.

12. Other expenses

For the half-year ended 30 June:	2020	2019
<i>In EUR</i>		
Non-income taxes	50 541	101 035
Impairment losses	27 760	16 902
Loss on sale of subsidiary, joint ventures and associates	13 995	4 574 363
Fines, penalties	326 895	13 430
Donations	535 067	0
Other Expense	27 948	927 162
Total other expense	982 206	5 632 892

Donations are provided to hospitals, local municipalities and other non-profit organizations to support their work against the Covid-19 pandemic situation.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

13. Finance income and expense

For the half-year ended 30 June:	2020	2019
<i>In EUR</i>		
Interest income	144 132	477 173
Realised exchange difference	1 713 302	2 134 855
Unrealised exchange difference	3 700 491	0
Other	356 601	0
Other finance income	5 779 394	2 134 855
Total finance income	5 923 526	2 612 028
Interest expense	956 663	408 606
Interest on lease liabilities	35 515	0
Interest expense	992 178	408 606
Bank charges	395 703	1 085 578
Realised exchange difference	6 083 541	864 801
Unrealised exchange difference	5 813 535	0
Other	976 645	1 824 822
Other finance expense	13 269 424	3 775 201
Finance expense	14 261 602	4 183 807
Net finance income / (expense)	- 8 338 076	-1 571 779

Please refer to Note 16(a) about loans granted to related parties, which generates most of the interest income. Interest expense is recognized mainly for bank and related party loans. Please also refer to Note 16(f) about loans and Note 16(g) about liabilities to related parties.

Other financial expenses include the result of interest rate swaps related to loan agreements in the amount of EUR 863,443 (EUR 1,751,994 for the period ending as of 30 June 2019). See further details in Note 16(j).

Exchange differences are connected to transactions in foreign currency. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions are presented as realised exchange differences, gains and losses resulting from the translation at period-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are presented as unrealized exchange differences. Foreign exchange gains and losses resulting from intercompany loan payments and revaluations can not be netted according to IFRS, therefore these amounts are shown separately in finance income and finance expense.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

14. Income tax

For the half-year ended 30 June:	2020	2019
<i>In EUR</i>		
Corporate income tax	35 305	136 523
Local business tax	52 618	- 53 525
Innovation contribution	0	- 8 042
Total current tax expense / (benefit)	87 923	74 956
Deferred tax	46 168	- 6 281
Total deferred tax expense / (benefit)	46 168	- 6 281
Total income tax expense / (benefit)	134 091	68 677

Finext Nyrt. and its subsidiaries are registered as entities qualifying for the Real Estate Investment Trust (“REIT”) status under the Hungarian regulations. From this date these entities are entitled for a reduced taxation scheme.

Reconciliation of effective tax rate

For the half-year ended 30 June:	2020	2019
<i>In EUR</i>		
Profit / (loss) for the period	3 636 687	21 594 117
Total income tax expense / (benefit)	134 091	68 677
Profit / (loss) before income tax	3 770 778	21 525 440
<i>Expected income tax using the Hungarian tax rate (9%)</i>	<i>395 262</i>	<i>1 943 471</i>
Tax effect of:		
Not recognized deferred tax asset for tax loss carried forward	a) 1 510 525	3 758 674
Difference in tax rates	b) 292 732	6 305 079
Difference due to investment funds and entities under Real Estate Investment Trust	c) -2 118 008	-807 450
Non-taxable income	d) 0	-11 144 730
Other income tax	e) 52 490	0
Other	f) 1 089	13 633
Tax expense for the period	134 091	68 677
Effective tax rate	3,29%	0,32%

- a) This line includes the impact of tax losses with no deferred tax recognized.
- b) Since the substantially all the companies are under Hungarian taxation, we applied the Hungarian statutory rate (9%) for calculating the expected tax income. This line includes the impact of different tax rates used at foreign entities (Poland and Malta). Cordia Homes Group has been disposed in December 2019 (please refer also to Note 3). This causes the significant changes compared the prior period.
- c) Hungarian investments funds are not subject to income tax. Finext Nyrt. and its subsidiaries are registered as entities qualifying for the Real Estate Investment Trust (“REIT”) status under the Hungarian regulations and are entitled for a reduced taxation scheme.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

- d) Capital gains derived from the sale of an investment registered by the tax authorities are not subject to income tax. For further details about the sale of investments please see the note 3. Basis of consolidation (in the 'Changes in group structure' section). After the restructuring in 2020, these items were wholly immaterial.
- e) This line mainly includes the impact of Hungarian local business tax, which is also classified as income tax based on IAS 12.
- f) Other differences contain non-deductible expenses and foreign exchange differences. None of these items are material separately.

The Group established a tax-efficient legal structure, as the property development funds and subfunds are not obliged to pay income taxes under the current laws and regulations, therefore the Group's effective tax rate is low.

15. Non-financial assets and liabilities

This note provides information about the group's non-financial assets and liabilities, including specific information about each type of non-financial asset and non-financial liability:

- Investment and development property (note 15(a))
- Property, plant and equipment (note 15(b))
- Lease liabilities (note 15(c))

15.(a) Investment and development property

For the half-year ended 30 June	2019
<i>In EUR</i>	
Fair value at 1 January	104 802 989
Additions	19 415 278
Borrowing cost capitalized	133 871
Acquisition of subsidiaries	86 313 288
Net gain/loss from fair valuation	6 559 843
Currency translation adjustments	-221 183
Fair value at 30 June	217 004 086

For further details about Acquisition of subsidiaries please see the note 3. Basis of consolidation (in the 'Changes in group structure' section).

For the half-year ended 30 June:	2020
<i>In EUR</i>	
Fair value at 1 January	356 959 506
Additions	45 104 898
Borrowing cost capitalized	1 489 933
Disposals - Right-of-use asset IFRS 16	-57 035
Net gain/loss from fair valuation	12 196 730
Fair value at 30 June	415 694 032

The fair value of investment properties located in Hungary is 386 177 531 EUR as at 30 June 2020 (as at 31.12.2019: 326 455 077 EUR; 01.01.2019: 104 802 989 EUR), remaining properties with a fair value of 29 516 501 EUR as at 30 June 2020 (as at 31.12.2019: 30 504 429 EUR; 01.01.2019: 0 EUR) are located outside of Hungary.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Futureal Group is developing its current properties to be leased out under operating lease agreements and hold the properties for a long period of time. Though, this does not exclude the Group selling them in the future as part of Futureal group's ongoing business. Futureal group and its predecessors have been historically successful in leasing out and selling investment properties and the long-term objective is the same for the future. The timing of exit depends on the speed of stabilization of the property, current and expected market conditions, potential target to develop a group of properties to be sold together as a portfolio, neighborhood or platform, etc.

Disclosures related to fair value measurement of the investment and development properties:

in EUR

30 June 2020	Properties under construction for rental purposes	Lands	Individually not significant properties
Valuation method	Residual amount	Residual amount/ Residual amount+ Comparable price method	Residual amount
Balance sheet classification	Investment and development property	Investment and development property	Investment and development property
Fair value	308 005 075	53 810 000	53 878 958
Area (m²)	93 064	77 026	31 985
Sensitivity for yield			
0.25%	-7 867 830	-9 967 128	-
-0.25%	8 087 945	10 870 875	-
Sensitivity for rental fees			
5%	9 571 570	12 073 111	-
-5%	-9 571 570	-12 073 111	-

in EUR

31 December 2019	Properties under construction for rental purposes	Lands	Individually not significant properties
Valuation method	Residual amount	Residual amount/ Residual amount+ Comparable price method	Residual amount
Balance sheet classification	Investment and development property	Investment and development property	Investment and development property
Fair value	273 775 130	30 005 847	53 178 529
Area (m²)	97 694	73 869	31 985
Sensitivity for yield			
0.25%	-10 104 411	-7 653 987	-
-0.25%	10 652 210	8 098 638	-
Sensitivity for rental fees			
5%	17 648 118	11 180 423	-
-5%	-17 676 407	-11 180 481	-

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

in EUR

1 January 2019	Properties under construction for rental purposes	Lands	Individually not significant properties
Valuation method	Residual amount	Residual amount/ Residual amount+ Comparable price method	Residual amount
Balance sheet classification	Investment and development property	Investment and development property	Investment and development property
Fair value	67 899 092	-	36 903 897
Area (m²)	55 000	-	31 985
Sensitivity for yield			
0.25%	-8 423 425	-	-
-0.25%	9 175 516	-	-
Sensitivity for rental fees			
5%	10 276 578	-	-
-5%	-10 276 578	-	-

	Intervals 30.06.2020	Intervals 31.12.2019	Intervals 01.12.2019
Margin	5,75-7,75%	5,75-7,75%	6,00-6,25%
Office ERV	11,5-18,0	11,5-18,0	15-16,3
Office rental fee (€/m²)	11,5-18,0	11,5-18,0	15-16,3
Store space rental fee (€/m²)	10,00-130,00	10,00- 130,00	14,61-28
Warehouse rental fee (€/m²)	2,00-10,00	2,00-10,00	7,00

Amounts recognized in the statement of profit and loss in relation with investment and development properties:

For the half-year ended 30 June:

in EUR

	2020	2019
Rental income from operating lease	3 441 354	2 557 627
Direct operating expenses	- 2 197 622	- 606 949
Fair value gain recognised	12 196 730	6 559 843
Amounts recognised in PL for investment and development properties	13 440 462	8 510 521

In accordance with the IFRS 13 standard, all resulting fair value estimates for investment and development properties are included in level 3 of the fair value hierarchy.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

The investment and development property balance sheet line contains the following amounts relating to leases:

For the period ended 30 June 2019	Rights of perpetual usufruct of land
<i>In EUR</i>	
Balance at 1 January	0
Additions to right of use assets	0
Fair value change	0
Currency translation difference	0
Closing balance	0
For the period ended 30 June 2020	Rights of perpetual usufruct of land
<i>In EUR</i>	
Balance at 31 December 2019	721 857
Additions to right of use assets	0
Fair value change	- 57 034
Currency translation difference	- 1
Closing balance	664 822

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

15.(b) Property, plant and equipment

	Buildings	Machinery and vehicles	Furniture, fittings and equipment	Assets under construction	Total
<i>In EUR</i>					
Cost or deemed cost					
Balance at 1 January 2019	5 332 580	2 358 737	391 419	0	8 082 736
Additions	0	142 116	122 837	77 395	342 348
Sale of subsidiaries	-5 015 417	0	0	0	-5 015 417
Currency translation difference	619	0	0	0	619
Closing balance at 30 June 2019	317 782	2 500 853	514 256	77 395	3 410 286
Balance at 1 January 2020	6 658 207	2 500 853	393 247	202 470	9 754 777
Acquisition	0	371 252	0	0	371 252
Addition	347 203	11 357	208 880	58 288	625 728
Sale of subsidiaries	-25 527	- 1 243 338	0	0	- 1 268 865
Sale	0	- 277 139	0	0	- 277 139
Lease modification	- 358 002	0	0	0	- 358 002
Currency translation difference	- 693 670	0	0	0	- 693 670
Closing balance at 30 June 2020	5 928 211	1 362 985	602 127	260 758	8 154 081
Depreciation and impairment losses					
Balance at 1 January 2019	8 665	1 381 755	322 151	0	1 712 571
Sale of subsidiaries					
Depreciation charge for the period	1 073	184 976	7 600	0	193 649
Closing balance at 30 June 2019	9 738	1 566 731	329 751	0	1 906 220
Balance at 1 January 2020	280 197	709 808	335 293	0	1 325 298
Depreciation	403 402	227 043	7 599	0	688 044
Sale of subsidiaries	- 5 456	- 21 445	0	0	0
Currency translation reserve	0	- 48 628	- 27 597	0	- 76 225
Sale	0	- 112 024	0	0	- 112 024
Closing balance at 30 June 2020	678 143	754 754	315 295	0	1 748 192
Carrying amounts					
At 1 January 2019	5 323 915	976 982	69 268	0	6 370 165
At 31 Dec. 2019	6 838 348	941 684	57 954	0	7 837 986
Closing balance at 30 June 2020	5 250 068	608 231	286 832	260 758	6 405 889

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

The property, plant and equipment balance sheet line contains the following amounts relating to leases:

<i>In EUR</i>	Buildings	Total
Cost or deemed cost		
Balance at 1 January 2019	0	0
Additions to right of use assets	0	0
Closing balance at 30 June 2019	0	0
Balance at 1 January 2020	6 442 047	6 442 047
Lease modification	- 358 002	- 358 002
Additions to right of use assets	0	0
Termination of contracts	0	0
Currency translation difference	- 437 646	- 437 646
Closing balance at 30 June 2020	5 646 399	5 646 399
Depreciation and impairment losses		
Balance at 1 January 2019	0	0
Depreciation charge for right of use assets	0	0
Termination of contracts	0	0
Closing balance at 30 June 2019	0	0
Balance at 1 January 2020	- 274 741	- 274 741
Depreciation charge for right of use assets	- 403 402	- 403 402
Termination of contracts	0	0
Closing balance at 30 June 2020	- 678 143	- 678 143
Carrying amounts		
At 1 January 2019	0	0
Closing balance at 30 June 2019	0	0
At 31 December 2019	6 167 306	6 167 306
Closing balance at 30 June 2020	4 968 256	4 968 256

The Group leases office and parking space from third-parties.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

15.(c) Lease liabilities

This note provides information for leases where the group is a lessee.

For the half-year ended 30 June:

<i>In EUR</i>	2020	2019
Opening balance	6 891 753	0
Recognition of new lease liability	50 453	0
Lease modification	- 358 002	0
Interest expense	58 053	0
Foreign exchange difference	423 208	0
Currency translation adjustment	- 485 023	0
Repayment of lease liability	- 492 898	0
Total closing balance	6 087 544	0
Closing balance includes:		
Long-term lease liabilities	957 383	0
Short-term lease liabilities	5 130 161	0
Total closing balance	6 087 544	0

The statement of profit or loss shows the following amounts relating to leases except for depreciation charges and fair value changes of the right-of-use assets:

For the half-year ended 30 June:

<i>In EUR</i>	<i>Note</i>	2020	2019
Interest expense	<i>13</i>	35 821	0
Expense relating to short-term leases	<i>10</i>	0	0
Expense relating to leases of low-value assets that are not shown above as short-term leases	<i>10</i>	420 214	0
Expense relating to variable lease payments not included in lease liabilities	<i>10</i>	0	0

The total cash outflow for leases was 438 156 EUR in 2020 and it was EUR 0 in 2019 half-year.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

15.(d) Inventory

For the half-year ended 30 June 2020

<i>In EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
<i>Total inventories at the lower of cost or net realizable value</i>	34 937	49 440 489	9 600 704

At the end of 2019, inventories include the Corvin 6 development project of Corvin 5 Projekt Kft in the amount of EUR 48,512,860. The project was sold after year end (in February 2020) based on a contract signed in November 2018. In the contract, the Group undertook an obligation not to engage in activities related to rights and obligations regarding the property.

Write-down revaluating the inventory

The company internally assessed the net realizable value of the inventory and decreased the value when the net realizable value was lower than the cost amount. During the half-year ended 30 June 2020 the Group performed an inventory review regarding to its valuation to net realizable value. As a result, during the half-year ended 30 June 2020, the Group did not make any write-down adjustment.

Inventories are valued at the lower of cost and net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

In case of 'Corvin 6' development project, sales price of the sales transaction in February 2020 had been known at the end of 2019, therefore net realizable value was determined based on actual sales price, and not on an estimated selling price. No write-down adjustment was necessary.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

16. Financial assets and financial liabilities

This note provides information about the group's financial instruments, including:

- an overview of all financial instruments held by the group
- specific information about each type of financial instrument.

The group holds the following financial instruments:

As at 30 June 2020

<i>In EUR</i>	Financial assets at FV through P/L	Financial assets at amortized cost	Total
Non-current financial assets	259 377	1 829 342	2 088 719
Loans receivables from third parties			
Other long-term financial assets	250 083	-	250 083
Restricted Cash	-	1 829 342	1 829 342
Long-term derivative financial assets	9 294	-	9 294
Current financial assets	-	108 210 576	108 210 576
Trade and other receivables	-	8 118 931	8 118 931
Short-term receivables from related parties	-	2 518 810	2 518 810
Short-term receivables from third parties	-	11 102 450	11 102 450
Cash and cash equivalents	-	50 979 556	50 979 556
Restricted Cash	-	35 490 829	35 490 829
Total financial assets	259 377	110 039 918	110 299 295

As at 30 June 2020

<i>In EUR</i>	Financial liabilities at FV through P/L	Financial liabilities at amortized cost	Total
Non-current financial liabilities	-	141 232 241	141 232 241
Long-term liabilities to related parties	-	-	-
Loans and borrowings	-	136 500 108	136 500 108
Tenant deposits	-	1 838 327	1 838 327
Amounts withheld for guarantees	-	2 893 806	2 893 806
Current financial liabilities	7 530 702	29 465 940	33 266 574
Short-term liabilities to related parties	-	275 728	275 728
Loans and borrowings	-	1 405 773	1 405 773
Trade and other payables	-	27 784 439	27 784 439
Derivative financial liabilities	7 530 702	-	3 800 634
Total financial liabilities	7 530 702	170 698 181	174 498 815

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

As at 31 December 2019

<i>In EUR</i>	Financial assets at FV through P/L	Financial assets at amortized cost	Total
Non-current financial assets	527 224	953 010	1 480 234
Loans receivables from third parties	0	13 010	13 010
Other long-term financial assets	527 224	0	527 224
Restricted Cash	0	940 000	940 000
Current financial assets	0	141 210 823	141 210 823
Trade and other receivables	0	12 482 279	12 482 279
Short-term receivables from related parties	0	27 060 708	27 060 708
Short-term receivables from third parties	0	34 873 191	34 873 191
Cash and cash equivalents	0	49 718 663	31 225 928
Restricted Cash	0	17 075 982	35 568 717
Total financial assets	527 224	142 163 833	142 691 057

As at 31 December 2019

<i>In EUR</i>	Financial liabilities at FV through P/L	Financial liabilities at amortized cost	Total
Non-current financial liabilities	0	126 936 415	126 936 415
Long-term liabilities to related parties	0	2 371	2 371
Loans and borrowings	0	122 414 270	122 414 270
Tenant deposits	0	1 513 042	1 513 042
Amounts withheld for guarantees	0	3 006 732	3 006 732
Current financial liabilities	3 418 756	87 817 847	91 236 603
Short-term liabilities to related parties	0	41 117 259	41 117 259
Loans and borrowings	0	22 860 056	22 860 056
Trade and other payables	0	23 840 532	23 840 532
Derivative financial liabilities	3 418 756	0	3 418 756
Total financial liabilities	3 418 756	214 754 262	218 173 018

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

As at 1 January 2019

<i>In EUR</i>	Financial assets at FV through P/L	Financial assets at amortized cost	Total
Non-current financial assets	525 264	13 905 091	14 430 355
Long-term receivables from related parties	0	13 796 918	13 796 918
Loans receivables from third parties	0	108 173	108 173
Other long-term financial assets	525 264	0	525 264
Restricted Cash	0	0	0
Current financial assets	24 412 109	123 918 140	148 330 249
Trade and other receivables	0	4 937 281	4 937 281
Short-term receivables from related parties	0	54 712 483	54 712 483
Short-term receivables from third parties	0	35 773 761	35 773 761
Cash and cash equivalents	0	24 339 595	24 339 595
Other short-term financial assets	24 412 109	0	24 412 109
Restricted Cash	0	4 155 020	4 155 020
Total financial assets	24 937 373	137 823 231	162 760 604

As at 1 January 2019

<i>In EUR</i>	Financial liabilities at FV through P/L	Financial liabilities at amortized cost	Total
Non-current financial liabilities	0	35 723 457	35 723 457
Long-term liabilities to related parties	0	13 987 402	13 987 402
Loans and borrowings	0	20 913 351	20 913 351
Tenant deposits	0	636 260	636 260
Amounts withheld for guarantees	0	186 444	186 444
Current financial liabilities	253 220	229 077 672	229 330 892
Short-term liabilities to related parties	0	212 837 234	212 837 234
Loans and borrowings	0	1 204 146	1 204 146
Trade and other payables	0	15 036 292	15 036 292
Derivative financial liabilities	253 220	0	253 220
Total financial liabilities	253 220	264 801 129	265 054 349

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

16. (a) Receivables from related parties

The table below presents the breakdown of receivables from the related parties:

<i>In EUR</i>	30.06.20120	31.12.2019	01.01.2019
Loans granted	339 344	25 437 445	61 506 268
Trade receivables	126 729	416 831	4 051 212
Accrued revenue	557 641	577 444	936 971
Accrued interest receivables	98 826	0	137 533
Consideration receivable from sale of investment	1 037 070		
Other receivables	359 199	628 988	1 877 417
Total closing balance	2 518 810	27 060 708	68 509 401

Closing balance includes:

Current assets	2 518 810	27 060 708	54 712 483
Non-current assets	0	0	13 796 918

The table below presents the movement in loans granted to related parties during the first half-years of 2020 and 2019:

<i>In EUR</i>	2020	2019
<i>Opening balance</i>	25 437 445	61 506 268
<i>Loans granted</i>	19 664 292	36 989 501
<i>Loans repaid</i>	- 44 073 793	-13 704 548
<i>Disposal of subsidiaries</i>	-688 600	0
<i>Total closing balance</i>	339 344	84 791 221

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Movement in long-term loans granted to related parties is presented below:

For the half-year ended 30 June:

<i>In EUR</i>	2020	2019
Opening balance	0	13 796 918
Loans granted	0	0
Loans repaid	0	-13 704 548
Disposal of subsidiaries	0	0
Total closing balance	0	92 370

<i>In EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
EUR	1 482 244	5 651 269	36 378 409
HUF	1 036 566	21 409 439	18 332 803
USD			13 798 189
Total closing balance	2 518 810	27 060 708	68 509 401

The table below presents the conditions of the most significant related party loan agreements:

As of 1 January 2019

In EUR

Counterparty	Balance	Maturity	Interest rate	Currency
Cordia USA, LLC	10 625 581	within one year	0%	HUF
Cordia International Ingatlanfejlesztő Zrt.	8 573 774	within one year	0%	HUF
IBH Innovációs és Befektetési Holding ZRt.	7 452 812	within one year	0%	HUF
Futureal Holding Vagyonkezelő és Ingatlanhasznosító Zrt.	5 966 031	within one year	0%	EUR
Projekt Warszawa 3 Cordia Partner 2 Spółka z o.o. Sp.k.	3 664 686	within one year	0%	PLN
PROJEKT GDAŃSK 1 CORDIA PARTNER 6 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOW	3 274 541	within one year	0%	PLN
Futureal Office Development 1 Ingatlanfejlesztő Zrt	3 125 936	within one year	0%	HUF
Startup Invest Vagyonkezelő Kft	3 102 378	within one year	0%	HUF
LOANINVEST Vagyonkezelő Kft.	2 485 530	within one year	0%	EUR
Omega 99 Kft.	2 325 278	within one year	0%	HUF
Projekt Kraków 1 Cordia Partner 3 Spółka z o.o. Sp.k.	1 946 660	within one year	0%	PLN
Projekt Warszawa 2 Cordia Partner 3 Sp. z o.o. Sp.k.	1 142 703	within one year	0%	PLN
FAM Lambda Vagyonkezelő Kft.	1 067 842	within one year	0%	HUF
FPGY Invest Kft.	1 040 092	within one year	0%	HUF
Projekt Kraków 4 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp. k.	1 005 236	within one year	0%	PLN
Cordia Management Poland Sp. Z.o.o.	877 386	within one year	0%	PLN
Cordia Supernove Sp. Z.o.o.	588 229	within one year	0%	PLN
Projekt Warszawa 1 Cordia Poland GP One spółka z ograniczoną	532 779	within one year	0%	PLN
Other related parties	2 708 794	within one year	0%	EUR/HUF
Total	61 506 268			

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

As of 31 December 2019

In EUR

Counterparty	Balance	Maturity	Interest rate	Currency
IBH Innovációs és Befektetési Holding ZRt.	7 478 180	within one year	0%	HUF
Cordia Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft	4 400 428	within one year	0%	EUR
Futureal Holding Vagyonkezelő és Ingatlanhasznosító Zrt.	3 552 182	within one year	0%	HUF
Omega 99 Kft.	2 273 690	within one year	0%	HUF
FAM Lambda Vagyonkezelő Kft.	1 504 619	within one year	0%	HUF
Cordia Homes Holding Limited	1 478 574	within one year	0%	HUF
Startup Invest Vagyonkezelő Kft	1 409 735	within one year	0%	HUF
FPGY Invest Kft.	1 013 554	within one year	0%	HUF
Finext Capital Ltd.	762 866	within one year	0%	EUR
Cordia Management Szolgáltató Kft.	593 017	within one year	0%	HUF
ECC Real Estate Vagyonkezelő Kft	579 291	within one year	0%	HUF
Sparks Limited	500 775	within one year	0%	EUR
Other related parties	1 513 797	within one year	0%	HUF
Total	27 060 708			

As of 30 June 2020

In EUR

Counterparty	Balance	Maturity	Interest rate	Currency
Futureal Holding Vagyonkezelő és Ingatlanhasznosító Zrt.	1 039 259	within one year	0%	HUF
ECC Real Estate Vagyonkezelő Kft	537 222	within one year	0%	HUF
Laming Thomson Kft	347 255	within one year	0%	HUF
Cordia Homes Holding Ltd	329 598	within one year	0%	HUF
Other related parties	265 476	within one year	0%	EUR/HUF
Total	2 518 810			

The entities listed as counterparties in the above tables are all sister companies of the Group with a credit quality rating of BB. Based on historical experiences there were no instances for non-payment in the past, and balances in the above table were repaid in the first half year of the next financial year, until 30.06.2020. There was no impairment accounted for the receivables from related parties items, because the impact is wholly immaterial.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

16.(b) Receivables from third parties

The balance sheet line consists of loan receivables. The table below presents the movement in loans granted to third parties:

For the half-year ended 30 June:

<i>In EUR</i>	2020	2019
Opening balance	34 886 201	35 881 934
Loans granted	0	23 092 072
Loans repaid	-23 781 314	-24 387 825
Revaluation	-2 437	0
Total closing balance	11 102 450	34 586 181

The table below presents the movement in long-term loans granted to third parties during the first half-year of 2020 and 2019:

<i>In EUR</i>	2020	2019
Opening balance	13 010	108 173
Loans granted	0	0
Loans repaid	-13 010	- 27 925
Total closing balance	0	80 248

	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Closing balance includes:			
Current assets	11 102 450	34 873 191	35 773 761
Total closing balance	11 102 450	34 886 201	35 881 934

<i>In EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
HUF	11 102 450	34 886 201	35 873 789
Total closing balance	11 102 450	34 886 201	35 881 934

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

The table below presents the conditions of the most significant third-party loan agreements:

As of 30 June 2020

In EUR

Counterparty	Balance	Maturity	Interest rate	Currency
Pedrano Construction Hungary Kft	11 102 450	within one year	0%	HUF

As of 31 December 2019

In EUR

Counterparty	Balance	Maturity	Interest rate	Currency
Pedrano Invest Vagyonkezelő Kft	34 530 096	within one year	0%	HUF
CFM Projekt Kft.	231 453	within one year	0%	HUF

As of 1 January 2019

In EUR

Counterparty	Balance	Maturity	Interest rate	Currency
Pedrano Invest Vagyonkezelő Kft.	34 448 107	within one year	0%	HUF
EURX T-köl Investment Kft.	1 108 454	within one year	0%	HUF

Pedrano Invest Vagyonkezelő Kft. is a strategic partner for the Group with a credit quality rating of BB. Significant part of the balance indicated in the above table has been repaid in the first half of the next financial year.. Furthermore, as indicated in the movement table above, the loans granted are dynamically changing and are repaid by Pedrano Invest Vagyonkezelő Kft within a short period of time.

16.(c) Trade and other receivables

The table below presents the breakdown of trade and other receivables:

<i>In EUR</i>	30.06.2019	31.12.2019	01.01.2019
Gross trade receivables	3 828 946	1 159 469	1 259 815
Decreased by impairment	0	0	- 414
Net trade receivables	3 828 946	1 159 469	1 259 401
Accrued revenue	2 570 359	4 527 890	1 923 693
Prepaid expenses	1 285 580	523 360	203 352
Vendor overpayment	152 372	51 982	194 913
Dividend receivable	0	2 665 981	0
Consideration receivable from sale of investments	0	3 416 824	0
Other receivables	281 687	136 773	1 355 922
Total trade and other receivables	8 118 945	12 482 279	4 937 281

As rental fees from lessees are received in advance, there are no aged receivables. Impairment recognized is due to an individual case and not material. Other receivables are denominated in EUR, the trade receivables balance is not material.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

16.(d) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at bank and in hand. Cash at bank earns interest at floating rates based on daily bank deposit rates.

<i>In EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Cash at bank and in hand	50 979 556	49 718 663	24 339 595
Total cash and cash equivalents	50 979 556	49 718 663	24 339 595

The total amount of cash and cash equivalents was denominated in the following currencies:

<i>In EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
HUF	23 553 049	4 132 626	3 997 986
EUR	27 268 314	45 411 540	20 019 428
USD	113 924	35 078	309 852
GBP	14 220	15 090	1 653
CHF	0	0	486
CZK	0	0	421
RON	0	0	1 171
PLN	30 049	91 126	7 883
TRY	0	0	45
RSD	0	0	634
Other	0	33 203	36
Total cash and cash equivalents	50 979 556	49 718 663	24 339 595

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

The Group minimizes its credit risks by holding its funds in financial institutions with high credit ratings as follows*:

<i>In EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
A	8 683 389	1 655 437	2 075 745
A-	133 838	17 801 389	8 144
AA-	92 179	0	18 010
BBB+	41 488 737	29 386 057	21 266 890
BBB	330 859	837 199	901 606
BBB-	0	0	0
BB+	0	0	0
BB	0	0	0
Cash at hand	250 537	38 581	69 200
Total cash and cash equivalents	50 979 556	49 718 663	24 339 595

*The presented credit ratings are based on S&P's and Moody's long-term ratings where available.

16.(e) Restricted cash

Restricted cash balances include restricted non-liquid deposits and non-liquid accounts related to loans and borrowings.

Tenant deposits can be used to cover losses from bad debt of the respective tenant. Loan escrow amounts consist of different type of escrow accounts. The balances can be used for CAPEX expenditures, loan instalments, VAT payment obligations triggered by revenue invoices.

<i>In EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Tenant deposits	4 478 117	8 367 230	4 675
Loans and borrowings related cash	32 842 053	9 648 752	4 150 345
Total restricted cash and cash equivalents	37 320 170	18 015 982	4 155 020

Closing balance includes:			
Current assets	35 490 829	17 075 982	4 155 020
Non-current assets	1 829 341	940 000	0
Total closing balance	37 320 170	18 015 982	4 155 020

<i>In EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
HUF	716 385	941 083	1 863 484
EUR	34 923 606	15 272 613	2 291 536
GBP	1 680 179	1 802 286	0
Total restricted cash and cash equivalents	37 320 170	18 015 982	4 155 020

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

16.(f) Loans and borrowings

The table below presents the movement in loans and borrowings from third parties:

For the half-year ended 30 June

<i>In EUR</i>	2020	2019
Opening balance	145 274 326	22 117 497
New bank loan drawdown	22 366 961	22 893 099
Loans repayments	-28 333 092	-22 732 157
Impact of acquisition of subsidiaries	0	40 096 593
Revaluation (fx)	-1 402 314	70 747
Currency translation adjustment		-108 094
Disposal of subsidiaries	0	-4 889 407
Total closing balance	137 905 881	57 448 279

	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Closing balance includes:			
Current liabilities	1 405 773	22 860 056	1 204 146
Non-current liabilities	136 500 108	122 414 270	20 913 351
Total closing balance	137 905 881	145 274 326	22 117 497

<i>In EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
EUR	127 479 476	128 615 656	22 062 794
HUF	138 809	5 623 424	54 703
GBP	10 287 596	11 035 246	0
Total closing balance	137 905 881	145 274 326	22 117 497

Futureal Holding BY
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

**Conditions of significant loans and borrowings
01 January 2019:**

Legal entity	Bank	Maturity	Currency	Loan facility EUR	Withdrawn loan amount in EUR	Not Withdrawn loan amount in EUR	Interest rate base	Real estate mortgage?	Covenant breached?	Loan type
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	2026.12.15	EUR	11.554.708 €	11.554.708 €	0 €	Fixed interest	Yes	No	Development loan
	Erste	2026.12.15	EUR	9.467.000 €	8.125.000 €	1.342.000 €	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Development loan
Futureal Beta Ingatlanforgalmazó Kft.	CIB	2022.10.29	HUF	1.408.030 €	1.408.030 €	0 €	1 month BUBOR + margin	Yes	No	Development loan
Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.	CIB	2022.10.29	HUF	3.224.970 €	3.224.970 €	0 €	1 month BUBOR + margin	Yes	No	Development loan
BPI Elő Üzem Kft.	Unicredit	2028.06.30	EUR	50.000.000 €	34.072.468 €	15.927.532 €	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Development loan
	Unicredit és K&H 50-50%- ban	2020.12.31	HUF	756.384 €	270.655 €	485.729 €	3 month BUBOR + margin	Yes	No	VAT loan
Futureal Prime Properties One Ingatlanfejlesztő Részalap	Unicredit Hungary, Unicredit SPA, Erste Hungary, Erste Group Bank AG	2028.06.30	EUR	150.000.000 €	58.982.657 €	91.017.343 €	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Development loan
	Erste Group Bank AG	2021.09.30	HUF	1.815.321 €	719.769 €	1.095.553 €	3 month BUBOR + margin	Yes	No	VAT loan
Futureal 1 Ingatlanbefejezési Alap	Unicredit	2025.03.31	EUR	15.842.917 €	15.842.917 €	0 €	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Project loan
Spectrum Glasgow Ltd	Laxfield	2023.10.22	GBP	11.035.246 €	11.035.246 €	0 €	LIBOR + margin	Yes	No	Project loan
Total				255.104.576 €	145.236.420 €	109.868.157 €				

Futuréal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

31 December 2019

Conditions of significant loans and borrowings:

in EUR

Legal entity	Bank	Maturity	Currency	Loan facility EUR	Withdrawn loan amount in EUR	Not Withdrawn loan amount in EUR	Interest rate base	Real estate mortgage?	Covenant breached?	Loan type
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	2026.12.15	EUR	11 554 708	11 554 708	0	Fixed interest	Yes	No	Development loan
		2026.12.15	EUR	9 467 000	8 125 000	1 342 000	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Development loan
Futuréal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	CIB	2022.10.29	HUF	1 408 030	1 408 030	0	1 month BUBOR + margin	Yes	No	Development loan
Portfólio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.	CIB	2022.10.29	HUF	3 224 970	3 224 970	0	1 month BUBOR + margin	Yes	No	Development loan
BP1 Első Ütem Kft.	Unicredit and K&H 50-50%	2028.06.30	EUR	50 000 000	34 072 468	15 927 532	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Development loan
		2020.12.31	HUF	756 384	270 655	485 729	3 month BUBOR + margin	Yes	No	VAT loan
Futuréal Prime Properties One Ingatlanfejlesztő Részalap	Unicredit Hungary, Unicredit SPA, Erste Hungary, Erste Group Bank AG	2028.06.30	EUR	150 000 000	58 982 657	91 017 343	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Development loan
		2021.09.30	HUF	1 815 321	719 769	1 095 553	3 month BUBOR + margin	Yes	No	VAT loan
Futuréal I Ingatlanbefejeletési Alap	Unicredit	2025.03.31	EUR	15 842 917	15 842 917	0	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Project loan
Spectrum Glasgow Ltd	Laxfield	2023.10.22	GBP	11 035 246	11 035 246	0	LIBOR + margin	Yes	No	Project loan
Total				255 104 576	145 236 420	109 868 157				

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

30 June 2020

Conditions of significant loans and borrowings:

in EUR

Legal entity	Bank	Maturity	Currency	Loan facility EUR	Withdrawn loan amount in EUR	Not Withdrawn loan amount in EUR	Interest rate base	Real estate mortgage?	Covenant breached?	Loan type
BP1 Első Ütem Kft.	Unicredit	2028.06.30	EUR	50 000 000	38 215 869	11 784 131	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Development loan
	Unicredit and K&H 50-50%	2020.12.31	HUF	756 384	52 172	704 212	3 month BUBOR + margin	Yes	No	VAT loan
Futureal Prime Properties One Ingatlanfejlesztő Részalap	Unicredit Hungary, Unicredit SPA, Erste Hungary, Erste Group Bank AG	2028.06.30	EUR	150 000 000	74 012 654	75 987 346	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Development loan
		2021.09.30	HUF	1 815 321	86 637	1 728 684	3 month BUBOR + margin	Yes	No	VAT loan
Futureal I Ingatlanbekerelési Alap	Unicredit	2025.03.31	EUR	15 842 917	15 250 953	591 964	3 month EURIBOR + margin	Yes	No	Project loan
Spectrum Glasgow Ltd	Laxfield	2023.10.22	GBP	10 287 596	10 287 596	0	LIBOR + margin	Yes	No	Project loan
Total				228 702 218	137 905 881	90 796 337				

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

16.(g) Liabilities to related parties

The table below presents the breakdown of liabilities to the related parties:

<i>In EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Loan	0	36 639 063	220 586 641
Trade payables	136 516	102 888	84 717
Deferred income	8 708	16 642	581 862
Accrued expenses	114 178	1 730 032	1 568 170
Other liabilities	16 326	2 631 005	4 003 246
Total closing balance	275 728	41 119 630	226 824 636
Closing balance includes:			
Current liabilities	275 728	41 117 259	212 837 234
Non-current liabilities	0	2 371	13 987 402
Total closing balance	275 728	41 119 630	226 824 636

The table below presents the movement in loans and borrowings:
For the half-year ended 30 June:

<i>In EUR</i>	2020	2019
Opening balance	36 639 063	220 586 641
Loans granted	0	3 351 688
Loans repaid	-36 639 063	0
Total closing balance	0	223 938 329

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

The tables below present the most important conditions of the significant related party loans of the Group:

01.01.2019					
Counterparty	Balance (in EUR)	Maturity		Relationship	Currency
QED Investments Limited	123 071 998	within one year		Sister company	EUR
Dr. Futó Péter	27 665 749	within one year		Ultimate controlling party	HUF
FutInvest International Kft.	24 126 986	within one year		Sister company	HUF
Futó Gábor András	21 000 000	within one year		Ultimate controlling party	EUR
Cordia International Ingatlanfejlesztő Zrt.	10 130 476	within one year		Sister company	PLN
CORDIA Park Residence Második Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.	3 415 445	within one year		Sister company	HUF
Cordia Polska sp. z.o.o.	3 287 670	within one year		Sister company	PLN
Futureal Investment Ltd	2 866 654	within one year		Sister company	HUF
Elete Kft	2 392 283	within one year		Sister company	HUF
Cordia Marina Garden Kft.	948 649	within one year		Sister company	HUF
RK Projekt Kft.	761 937	within one year		Sister company	HUF
Corvin Ingatlanfejlesztési Zrt.	516 018	within one year		Sister company	HUF
Other related parties	402 776	within one year		Sister company	EUR/HUF
Total	220 586 641				
31.12.2019					
Counterparty	Balance (in EUR)	Maturity	Interest rate	Relationship	Currency
Futó Gábor András	25 497 000	within one year	0%	Ultimate controlling party	EUR
Futureal Investment Ltd	2 725 473	within one year	BUBOR + 1,3% margin	Sister company	HUF
Elete Kft	2 405 936	within one year	0%	Sister company	EUR
FutInvest International Kft.	2 333 822	within one year	0%	Sister company	EUR
CORDIA Park Residence Második Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.	1 854 955	within one year	0%	Sister company	HUF
RK Projekt Kft.	810 374	within one year	0%	Sister company	EUR
Corvin Ingatlanfejlesztési Zrt.	470 184	within one year	0%	Sister company	HUF
Dr. Futó Péter	289 349	within one year	0%	Ultimate controlling party	EUR
Futureal Management Limited	192 165	within one year	0%	Sister company	HUF
Other misc. rel. party loans	59 805	within one year	0%		
Total	36 639 063				

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

30.06.2020					
Counterparty	Balance (in EUR)	Maturity	Interest rate	Relationship	Currency
Laming Thomson Kft.	171 960	within one year	0%	Sister company	HUF
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.	48 487	within one year	0%	Sister company	HUF
Elete Kft	23 533	within one year	0%	Sister company	EUR
Cordia Management Szolgáltató Kft.	20 005	within one year	0%	Sister company	HUF
Other misc. rel. party loans	11 473	within one year	0%	Sister company	HUF/EUR
Total	275 728				

16.(h) Trade and other payables

The table below presents the breakdown of trade and other payables:

<i>In EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Trade payables	25 361 144	14 374 173	12 995 793
Deferred income	814 367	556 539	232 267
Accrued expenses	1 588 347	6 726 932	1 422 645
Other payables	20 582	2 182 888	385 587
Closing balance	27 784 439	23 840 532	15 036 292

Trade payables are unsecured and are usually paid within 30 days of recognition.

The carrying amounts of trade and other payables are considered to be the same as their fair values, due to their short-term nature.

<i>In EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
HUF	6 961 080	19 182 587	3 273 692
EUR	19 358 703	4 274 039	10 104 732
PLN	451 811	10 499	1 195 230
USD	534 288	0	299 777
CHF	5 489	0	5 022
CZK	3 899	0	4 324
HKD	914	0	25 032
RON	1 403	0	3 015
GBP	466 850	373 407	125 468
Total closing balance	27 784 439	23 840 532	15 036 292

16.(i) Amounts withheld for guarantees

Amounts withheld for guarantees is the contractual amount that the Group withholds from the vendor's final invoice at the time of delivery. The remaining amount serves as a security for the Group's warranty rights. At the end of the warranty period, the remaining amount is paid to the contractor, provided that it has not been used up previously to cover the warranty claims of the developer due to non-contractual delivery. Amounts, where the expected payment date is after the

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

balance sheet date by more 1 year are presented among non-current liabilities. The Group believes, that the impact of discounting would be wholly immaterial, therefore presents these balances using the contractual amounts.

16.(j) Derivative financial liabilities

<i>in EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Closing balance includes:			
Interest rate swap	7 530 702	3 418 756	253 220
Total closing balance	7 530 702	3 418 756	253 220

01.01.2020 - 30.06.2020 movements table

Opening balance as at 01.01.2020	3 418 756
Fair value change recorded in other comprehensive income	4 708 632
Ineffective hedge portion booked in the P/L	194 440
Settlement of not hedged derivatives	-798 714
Translation difference	-1 706
Closing balance as at 30.06.2020	7 530 702

Before 1 January 2020, no hedge accounting was applied, therefore no movement table for 2019 is presented here (i.e. all movements were recorded in the income statement).

On 30 June 2020, derivative financial liabilities include the year-end fair value of interest rate swap transactions entered into by BP1 Első Ütem Kft. (EUR 1,544,874), Futureal Prime Properties Részalap 1 (EUR 5,341,340) and Futureal 1 Ingatlanbefektetési Alap (EUR 644,488).

On 31 December 2019, derivative financial liabilities include the year-end fair value of interest rate swap transactions entered into by BP1 Első Ütem Kft. (EUR 415,833), Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. (EUR 798,714), Futureal Prime Properties Részalap 1 (EUR 1,611,272) and Futureal 1 Ingatlanbefektetési Alap (EUR 592,937).

In 2020, due to the sale of the project related to Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. (please refer also to note 7) the derivative was settled in H1 2020, and its impact it shown in the movement table above.

All fair value measurements for derivative financial liabilities are included in level 2 of the fair value hierarchy, as the basis of fair value is a valuation received from the partner bank and they are using observable (level 1) inputs as the basis for calculating the fair value.

At the beginning of the financial year, the Group decided to designate and document its existing interest rate swap contracts as hedging instruments. Hedge accounting is applied prospectively from the date that all hedge accounting criteria are met, which includes the documentation at inception of the hedge accounting relationship. The group's accounting policy for its cash flow hedges is set out in Note 4. Further information about the derivatives used by the group is provided in Note Note 21(a)(iii). The group's hedging reserves are disclosed in Note 17(c).

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

16.(k) Interests in joint-ventures and associates

Set out below is the joint ventures and associates of the group as at 30 June 2020 and 31 December 2019. All joint ventures and associates are measured applying the equity method.

Entity name	Nature of relationship at		
	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Fut Financing Pool Poland GP Spzoo Bochenka Ska	n/a	Joint venture	Joint venture
K4 Towers Holding Kft and subsidiary <i>K4 Észak Kft</i>	n/a	Joint venture	Joint venture
Finext Funds Luxemburg SICAF-SIF - Family Office	n/a	n/a	Joint venture
Futureal Office Development 1 Alap	n/a	n/a	Joint venture
Budapesti Nagybani Piac Zrt.	n/a	n/a	Associate
CPRD Gamma Kft. and subsidiary CPRD Belváros Kft.	n/a	n/a	Associate
Argo Properties N.V.	n/a	Associate	Associate

Argo Properties N.V. is a Dutch-based real estate company and is engaged via investees in the acquisition and management of investment and development properties in Germany, mainly in the area of income-generating commercial and income-generating residential real estate. In March 2020 Futureal Holding B.V. sold its entire investments in ARGO Properties N.V. to European Residential Investments Kft (belonging to Cordia Group, a Group under common control).

All other associates and joint ventures operate in the real estate industry, their activities include real estate development, leasing and managing properties.

In case of the all joint ventures the parent company and the other investor had 50-50% voting rights through the rights attached to the shared owned.

The carrying amounts of the most significant investments are as follows:

Entity name	Carrying amount at		
	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Argo Properties N.V.	0	34 395 801	17 221 873

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Reconciliation of the carrying amounts:

<i>In EUR</i>	01.01.2020 -30.06.2020	01.01.2019 -30.06.2019
Opening balance	34 471 271	17 221 873
Share of profit/ for the year	- 895	3 320 780
Share of other shareholders' capital increase		1 098
Share of capital increase/decrease		7 043 660
Sale of interest in associate or joint venture	- 34 470 376	0
Closing balance	0	27 707 343

The Group's interests in joint ventures and associates have been disposed in 2020. See further details about the changes in the group structure in Note 3 and about the gain/loss recognised on the sale of interest in associates and joint ventures in Note 11.

The tables below provide summarized financial information for those joint ventures and associates that are material to the group.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Joint venture

In the below table only financial information of Futureal Office Development 1 Alap for 1 January 2019 is presented, since as of 31 December 2019 this entity was not part of the Group.

<i>in EUR</i>	Futureal Office Development 1 Alap
Summarised balance sheet	01.01.2019
Current assets	
Cash and cash equivalents	14 308
Other current assets	4 882 529
Total current assets	4 896 837
Non-current assets	38 678 829
Current liabilities	
Financial liabilities (excluding trade payables)	4 373 852
Other current liabilities	1 837 567
Total current liabilities	6 211 419
Non-current liability	
Financial liabilities (excluding trade payables)	21 856 444
Other non-current liabilities	-
Total non-current liabilities	21 856 444
Non-controlling interest	-
Net assets attributable to equity holders of the parent	15 507 803
Reconciliation to carrying amounts:	
Opening net assets 1 January	n/a
Profit for the period	n/a
Currency translation adjustment	n/a
Capital decrease/increase	n/a
Dividends paid	n/a
Closing net assets	15 507 803
Group's share in %	65%
Group's share in EUR	10 080 072
Carrying amount	10 080 072

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Significant associates

<i>in EUR</i>	Argo Properties N.V.		Budapesti Nagybani Piac Zrt.	
Summarised balance sheet	31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019	01.01.2019
Current assets	26 884 000	17 598 000	n/a	4 094 707
Non-current assets	198 552 000	95 442 000	n/a	10 125 142
Current liabilities	7 245 000	2 609 000	n/a	2 320 392
Non-current liabilities	51 706 000	39 325 000	n/a	-
Net assets attributable to equity holders of the parent	166 485 000	71 106 000	n/a	11 899 457
Reconciliation to carrying amounts:				
Opening net assets 1 January	71 106 000	n/a	n/a	n/a
Profit for the period	19 675 000	n/a	n/a	n/a
Capital decrease/increase	75 704 000	n/a	n/a	n/a
Closing net assets	166 485 000	71 106 000	n/a	11 899 457
Group's share in %	20,66%	24,22%	n/a	38,81%
Group's share in EUR	34 395 801	17 221 873	n/a	4 618 179
Carrying amount	34 395 801	17 221 873	n/a	4 618 179

<i>in EUR</i>	Argo Properties N.V.
Summarised statement of comprehensive income	2019
Revenue	2 345 000
Profit for the period	13 738 000
Other comprehensive income	-
Total comprehensive income	13 738 000

Investment in Argo Properties N.V. was sold in January 2020, therefore it is not a significant associate for 2020.

16.(l) Other assets

<i>In EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Other assets	3 857 084	561 528	361 733
Total closing balance	3 857 084	561 528	361 733
Closing balance includes:			
Other long-term assets	10	49 327	145 213
Other short-term assets	3 857 074	517 601	261 520
Total closing balance	3 857 084	561 528	361 733

For balances of securities presented as other financial assets please see Note 18.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

17. Shareholders' equity

17.(a) Share capital

The parent company's share capital is EUR 342,000,000 (2019: 324 000 000) consisting of ordinary shares with nominal value of EUR 80 000 in the number of 4 275. All shares were fully paid – EUR 172,303,000 (2019: 154 303 000) in form of cash, EUR 45,697,000 in form of shares and EUR 124,000,000 in form of loan receivables contributed. Ordinary shares provide the rights to the holders on a pro-rata basis.

Company	30.06.2020	
	Nominal value of shares EUR	Ownership percentage
Futureal Group B.V.	342 000 000	100%
Total	342 000 000	

Company	31.12.2019	
	Nominal value of shares EUR	Ownership percentage
Futureal Group B.V.	324 000 000	100%
Total	324 000 000	

In the comparative period, the total of the share capital of the three previously existing subgroups' parent companies is presented as share capital of the Group:

Company	01.01.2019	
	Nominal value of shares EUR	Ownership percentage
FR Irodák Holding Kft.*		
Futó Gábor	12 731	100%
FutInvest Hungary Kft.**		
Finext Consultants Ltd	2 799	0,9%
Dr. Futó Péter	307 922	99,1%
Futureal Real Estate Holding Ltd***		
QED Investments	77 502	71,27%
FutInvest International Kft	29 506	27,13%
Futó Gábor	1 740	1,6%
Dr. Futó Péter	2	0,002%
Total	432 202	

* FR Irodák Holding Kft's share capital is EUR 12,731.

** FutInvest Hungary Kft's share capital is EUR 310,721 (HUF 99,900,000).

*** Futureal Real Estate Holding Ltd's share capital is EUR 108,750 consisting of ordinary shares with nominal value of EUR 1 in the number of 107,010 and ordinary A shares with nominal value of EUR 1.74 in the number of 1,000. All shares are fully paid.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

<i>In EUR</i>	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Opening balance	324 000 000	432 202
Capital increase	18 000 000	0
Closing balance	342 000 000	432 202

In 2020 there was a capital increase of EUR 18 000 000, paid in cash.

17.(b) Share premium

<i>In EUR</i>	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
Opening balance	0	68 718 172
Effect of capital reorganisation	0	- 68 718 172
Closing balance	0	0

In 2019, share premium decreased by EUR 68,718,172 as a result of the capital reorganization. Futureal Holding BV became the new intermediate parent company of the three sub-groups - as a result of a capital contribution transaction on 7 October 2019. See further details in Note 3.

17.(c) Other reserves

The following table shows the movements in Other reserves during the period:

<i>In EUR</i>	Cash flow hedge reserve – Interest rate swaps	Total
Opening balance at 01.01.2020	0	0
Change in fair value of hedging instrument recognised in OCI	- 4 417 940	- 4 417 940
Closing balance at 30.06.2020	- 4 417 940	- 4 417 940

The cash flow hedge reserve is used to recognise the effective portion of gains or losses on interest rate swaps that are designated and qualify as cash flow hedges, as described in Note 4. See Note 16(j) and Note 21(a)(iii) for further details. Amounts are subsequently reclassified to profit or loss.

Since the Group did not apply hedge accounting before 1 January 2020, other reserve had a balance of zero in 2019.

17.(d) Accumulated deficit

<i>In EUR</i>	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Opening balance	- 11 294 371	- 39 736 590
Loss of the year	- 2 197 710	20 802 441
Transactions with non-controlling interests	8 773 735	-1 350 817
Closing balance	- 4 294 070	- 20 284 966

See further details about transactions with non-controlling interest in Note 17(e).

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

17.(e) Non-controlling interests

Based on IFRS 10 non-controlling interest' is defined as "the equity in a subsidiary not attributable, directly or indirectly, to a parent". Non-controlling interests in the acquiree are present ownership interests and entitle their holders to a proportionate share of the entity's net assets in the event of liquidation.

The following entities in the Group has non-controlling interest.

in EUR

Entity name	Principal place of business	Shares owned by NCI (%)		
		30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Finext Nyrt and its subsidiaries	Hungary	26,13%	26,13%	n/a
BRAND ART Arculat és Kommunikáció Tervező és Design Stúdió Kft.	Hungary	n/a	46,67%	46,67%
Futureal Property Group Kft. and its subsidiaries	Hungary	n/a	14,92%	14,92%
Futureal Real Estate Holding Limited	Hungary	0,10%	n/a	n/a
Cordia Magyarország Zrt. and it's subsidiaries	Hungary	n/a	n/a	0,30%
Futureal Development Holding Kft. and its subsidiaries	Hungary	2,03%	0,00%	0,00%

Entity name	Profit / loss allocated to NCI	Profit / loss allocated to NCI	Accumulated NCI		
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Finext Nyrt and its subsidiaries	4 306 230	-1 014 585	23 116 651	32 494 826	-
BRAND ART Arculat és Kommunikáció Tervező és Design Stúdió Kft.	-	2 101	-	9 384	23 102
Futureal Property Group Kft. and its subsidiaries	-	1 735 532	-	20 183 101	16 678 552
Futureal Real Estate Holding Limited	-	-	100	-	100
Cordia Magyarország Zrt. and it's subsidiaries	-	-167	-	-	-37 794
Futureal Development Holding Kft. and it's subsidiaries	1 528 167	118	2 461 307	-	1 212
Total	5 834 397	722 999	25 578 058	52 687 311	16 665 072

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Please see below the summarized financial information of the entities with NCI below (calculated in EUR, based on the stand-alone financial statements of the entities):

Entity name	Equity 30.06.2020	Equity 31.12.2019	Equity 01.01.2019
Finext Nyrt and its subsidiaries	88 467 858	124 358 310	n/a
BRAND ART Arculat és Kommunikáció Tervező és Design Stúdió Kft.	n/a	20 107	49 501
Futureal Property Group Kft. and its subsidiaries	n/a	135 275 478	111 786 543
Cordia Magyarország Zrt. and its subsidiaries	n/a	n/a	-12 598 132
Futureal Development Holding Kft. and its subsidiaries (after merger of Futureal Property Group Kft and other entities)	88 467 858	132 772 406	121 166 163

Entity name	Profit/(loss) 01.01.2020 - 30.06.2020	Profit/(loss) 01.01.2019 - 31.12.2019
Finext Nyrt and its subsidiaries	16 480 021	6 260 336
BRAND ART Arculat és Kommunikáció Tervező és Design Stúdió Kft.	n/a	2 247
Futureal Property Group Kft. and its subsidiaries	n/a	93 707 825
Cordia Magyarország Zrt. and its subsidiaries	n/a	1 393 117
Futureal Development Holding Kft. and its subsidiaries (after merger of Futureal Property Group Kft and other entities)	16 480 021	81 876 723

Movements in non-controlling interests during the period ended 30 June 2020 are as follows:

<i>In EUR</i>	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 -30.06.2019
Opening balance	52 687 311	16 665 072
Profit/(loss) for the year a	5 834 397	722 999
Other comprehensive loss b	-1 497 580	-127 293
Dividend paid c	-22 663 051	0
Transactions with non-controlling interest d	-8 773 735	-251 417
Issue to non-controlling interests e	100	15 175 238
Acquisition of Finext Nyrt. and subsidiaries		31 068 841
Sale of subsidiary f	-9 384	-15 111 915
Closing balance	25 578 058	48 141 524

a-b) The proportion of income, losses and items of other comprehensive income allocated to the non-controlling interests determined solely on the basis of present ownership interests. (IFRS 10.B89)

c) This line shows the amount related to dividend payment to non-controlling interests.

d) Transaction with non-controlling interest line above includes two items:

- On 17 June 2020, Futureal Property Group Kft (the direct parent of Futureal Development Holding Kft) and other subsidiaries of the Group (previously not subsidiaries of Futureal Property Group Kft) merged into Futureal Development Holding Kft. As a result of the merger, non-controlling interest of Futureal Property Group

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Kft and its subsidiaries (with a 14,92% non-controlling ownership interest) has ceased to exist and a non-controlling interest of Futureal Development Holding Kft and its subsidiaries has arisen (with a 2,03% non-controlling ownership interest). This line shows the proportion of change in net assets allocated to the non-controlling interests resulting from the merger of entities previously not subsidiaries of Futureal Property Group Kft (EUR - 3,145,045) and the result of decrease in the non-controlling ownership interest (EUR - 15,628,690). The total impact of this on non-controlling interests was EUR -18,883,735 in 2020.

- On 26 June 2020, FREH Ltd. (subsidiary of Futureal Holding B.V.) decided on dividend payments to shareholders. The board decision of FREH Ltd. decided for non-controlling shareholders (which are entities under common control with Futureal Holding B.V.) a dividend of EUR 10,000,000 based on their preference shares owned at this date. This dividend was declared based on previous year's accumulated retained earnings. Since based on the articles of association, there is no minimum economic share to be distributed to the non-controlling shareholders, this resulted in a transaction with non-controlling shareholders and increased non-controlling interest with EUR 10,000,000.

e) This line shows the increase of non-controlling interest arising capital increase. The amount is not material.

f) Non-controlling interest balance derecognized as a result of sale of subsidiaries with NCI. The amount is related to BRAND ART Arculat és Kommunikáció Tervező és Design Stúdió Kft. Please see details in previous notes.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

18. Fair value estimation of financial assets and liabilities

Financial assets that are measured at fair value through profit or loss in the IFRS consolidated interim financial information are securities presented as short-term financial assets, other long-term financial assets and long-term derivative financial assets. The fair value of the assets is EUR 24,937,373 as of 1 January 2019, EUR 527,224 at 31 December 2019, and EUR 259,377 at 30 June 2020 respectively. Financial liabilities measured at fair value through profit or loss are derivative financial liabilities. See Note 16(j) for further details.

All other financial assets and liabilities are measured at amortized cost.

The fair value of the financial assets and liabilities measured at amortized cost approximates their carrying value, as they are loans and receivables either with variable interest rate (e.g. in case of borrowings) or short-term receivables and liabilities, where the time value of money is not material (e.g. in case of related party loans).

19. Commitments and contingencies

Commitments:

The amounts in the table below present uncharged investment commitments of the Group in respect of construction services to be rendered by the general contractors:

<i>In EUR</i>	Project name	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Futureal Prime Properties Részalap 1	Etele Pláza	34 529 350	58 976 583	98 779 712
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Corvin 6	0	113 680	1 275 298
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Corvin 7	3 466 986	3 466 986	0
Budapest One Első Ütem Kft.	BPOne1	2 864 890	6 650 528	22 252 040
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	BPOne2	0	3 424 310	0
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	BPOne3	330 351	2 996 318	0
Total		41 191 577	75 628 406	122 307 050

Contingent liabilities:

The Group's Management is not aware of any other contingent liability.

20. Related parties

Parent company

During the reporting period there was a capital contribution by the parent company. (Please see the details in Note 17(a). Dividend was not declared to the parent company during the reporting period..

For a list of subsidiaries reference is made to Note1.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

The main related parties' transactions arise on:

The Group has entered into the following transactions with other related parties. All related party transactions were at arms length basis if not disclosed otherwise.

For the half-year ended 30 June:

<i>(a) Sales of products and services:</i>	2020	2019
Services:		
Rental of real estates	49 430	19 200
Intermediary services	328 967	152 230
Marketing revenue	127 481	84 300
IT support revenue	213 586	228 170
Other	197 303	89 400
Total	916 767	573 300

For the half-year ended 30 June:

<i>(b) Purchase of products and services:</i>	2020	2019
Services:		
Management fee from FR Group Partnership accounted in the P/L:	1 487 644	0
Management fee from FR Group Partnership capitalized on the investments properties		0
Rental and operating costs	56 701	6 200
Marketing	2 316	2 510
Administrative costs	247 290	205 100
Fund management fee	177 984	102 405
Accounting cost	4 505	5 432
Other	36 004	26 423
Total	524 800	348 070

The above transactions are with sister companies

For the half-year ended 30 June:

<i>(c) Sale of subsidiaries and joint ventures:</i>	2020	2019
<i>Ultimate controlling parties:</i>		
Consideration received	0	0
<i>Sister companies:</i>		
Consideration received	35 615 645	28 691 437
Total	35 615 645	28 691 431

For further details about disposed subsidiaries and joint ventures see Note 3 and Note 16(k).

(d) Dividend to non-controlling shareholders (which are entities under common control with Futureal Holding B.V.):

	2020	2019
Dividend	10 000 000	0
Total	10 000 000	0

For further details about the dividend to non-controlling shareholders see Note 17(e).

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

Transactions with key management personnel

There was no transaction with key management personnel.

Key Management Board personnel compensation

Board of directors of the Company is considered to be key management personnel from IAS 24 perspective.
Key management personnel compensation can be presented as follows:

As of 30 June	2020	2019
<i>In EUR</i>		
Salary and other short time benefit	43 640	44 200
Incentive plan linked to financial results	0	281 245
Total	43 640	325 445

21. Financial risk management, objectives and policies

Financial risks are risks arising from financial instruments to which the Group is exposed during or at the end of the reporting period. Financial risk comprises market risk (including currency risk, interest rate risk, cash flow interest rate risk and other price risk), credit risk and liquidity risk.

The primary objectives of the financial risk management program are to minimize the potential negative effect of the unexpected changes on financial markets on the Group financial activities.

Risk management is carried out by a central treasury department (Group Treasury). Group Treasury identifies and evaluates financial risks in close co-operation with the Group's operating units.

(a) Market risk

(i) Foreign exchange risk

The Group operates in foreign currencies too and therefore is exposed to foreign exchange risk, primarily with respect to Euro and Polish Zloty. Foreign exchange risk arises in respect of those recognized monetary financial assets and liabilities that are not in the functional currency of the respective Group entity.

Management has set up a policy to require Group companies to manage their foreign exchange risk against their functional currency

The Company and each of its subsidiaries are exposed to currency risk arising from financial instruments held in currencies other than their individual functional currencies. In addition, the Group manages foreign currency risk by matching its principal cash outflows to the currency in which the principal cash inflows (such as residential sales revenue) are denominated. This is generally achieved by obtaining loan finance in the relevant currency.

The functional currency of the Company is the Euro and its subsidiaries have different functional currencies depending on the place of activity. The Company and each of its subsidiaries are exposed to currency risk arising from financial instruments held in currencies other than their individual functional currencies.

At 30 June 2020 if the Hungarian forint weakened/strengthened by 5% against the euro the post-tax profit for the six months would have been 5,182,454 EUR lower / 5,727,976 EUR higher.

At 30 June 2020 if the Polish Zloty weakened/strengthened by 5% against the euro the post-tax profit for the six months would have been 23,850 EUR higher / 26,360 EUR lower.

At 30 June 2020 if the English GBP weakened/strengthened by 5% against the euro the post-tax profit for the year would have been 816,526 EUR higher/ 902,014 EUR lower.

At 31 December 2019 if the Hungarian forint weakened/strengthened by 5% against the euro the post-tax profit for the year would have been 1,089,539 EUR lower/1,204,224 EUR higher.

At 31 December 2019 if the Polish Zloty weakened/strengthened by 5% against the euro the post-tax profit for the year would have been 67,224 EUR higher/74,320 EUR lower.

At 31 December 2019 if the English GBP weakened/strengthened by 5% against the euro the post-tax profit for the year would have been 884,322 EUR higher/ 975,166 EUR lower.

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

(ii) Price risk

The Group has no significant exposure to price risk as it does not hold any equity securities or commodities. The Group is exposed to price risk other than in respect of financial instruments, such as property price risk including property sales price risk.

The current sales price levels are in line with the market environments of the properties.

(iii) Cash flow and fair value interest rate risks

The Group's interest rate risk principally arises from long-term borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Group to cash flow interest rate risk, which is partially covered by the variable rate cash and cash equivalents. The Group has borrowings at fixed rates and therefore has exposure to fair value interest rate risk.

Taking into consideration the current market environment the management expects no interest rate decrease, so only the effect of interest rate increase is shown in the following table:

<i>Interest rate increase:</i>	Yearly effect on profit before tax (EUR)
+ 10 basis point – 01.01. 2020. -30.06. 2020.	- 64 311
+ 10 basis point – 01.01.2019.-30.06.2019.	- 78 602

Please also refer to Note 16(a), 16(b), 16(f) and 16(g) for the main conditions of the loan agreements.

Interest rate swaps and hedge accounting

The group enters into interest rate swaps that have similar critical terms as the hedged item, such as reference rate, reset dates, payment dates, maturities and notional amount. The group does not hedge 100% of its loans, therefore the hedged item is identified as a proportion of the outstanding loans up to the notional amount of the swaps. As all critical terms matched during the period, there is an economic relationship.

Hedge ineffectiveness for interest rate swaps is assessed using the following principles. It may occur due to:

- the credit value/debit value adjustment on the interest rate swaps which is not matched by the loan, and
- differences in critical terms between the interest rate swaps and loans.

There was no recognised material ineffectiveness during the period in relation to the interest rate swaps.

Swaps currently in place cover approximately 100% of the variable loan principal outstanding.

The swap contracts require settlement of net interest receivable or payable every 90 days. The settlement dates coincide with the dates on which interest is payable on the underlying debt.

The effects of the interest rate swaps on the group's financial position and performance are as follows:

<i>In EUR</i>	01.01.2020-30.06.2020
Carrying amount (current liabilities – note 16(j))	3 800 634
Notional amount	148 693 478
Maturity date	2025-2028
Hedge ratio	104%
Change in fair value of outstanding hedging instruments since 1 January	-4 903 072
Change in value of hedged item used to determine hedge effectiveness	-4 691 299

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

In period ending as of 30 June 2019 no hedge accounting was applied, all movements in the fair value of the swaps were recorded in the income statement. Please refer also to Note 16(j).

(b) Credit risk

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. Credit risk arises from cash and cash equivalents held at banks, trade receivables and loan receivables. Credit is not material in case of cash, since it is held at major international banks. Trade receivables are not material. Loans are mostly granted for companies under common control and they are guaranteed by the parent company or the ultimate owner. Based on this, credit is considered to be minimal for the Group.

(c) Liquidity risk

The cash flow forecast is prepared by the operating units of the Group. The forecasts are summarized by the Group's finance department. The finance department monitors the rolling forecasts on the Group's required liquidity position in order to provide the necessary cash balance for the daily operation. The Group aims to maintain flexibility in funding by keeping committed credit lines available not to overdraw the credit lines and to meet the credit covenants. These forecasts take into consideration the Group's financial plans, the contracts' covenants, the key performance indicators and the legal environment.

As at 30 June 2020		
<i>In EUR</i>	Less than 1 year	Between 1 and 5 years
Loans and borrowings	1 405 773	36 500 107
Trade and other payables	27 784 439	0
Liabilities to related parties	260 357	0
Amounts withheld for guarantees	0	2 893 806
Lease liabilities	907 113	5 968 986
Total	30 357 682	45 362 899

As at 31 December 2019		
<i>In EUR</i>	Less than 1 year	Between 1 and 5 years
Loans and borrowings	22 860 056	122 414 270
Trade and other payables	23 840 532	0
Liabilities to related parties	41 117 259	2 371
Amounts withheld for guarantees	0	3 006 732
Lease liabilities	977 581	5 914 172
Total	88 795 428	131 337 545

As at 1 January 2019		
<i>In EUR</i>	Less than 1 year	Between 1 and 5 years
Loans and borrowings	1 204 146	20 913 351
Trade and other payables	15 036 292	0
Liabilities to related parties	212 837 234	13 987 402
Tenant deposits	0	636 260
Amounts withheld for guarantees	0	186 444
Total	229 077 672	35 723 457

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

22. Capital management

When managing capital, it is the Group's objective to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the profit appropriation, return capital to shareholders, issue new shares or sell assets to reduce debt. Consistent with others in the industry, the Group monitors capital on the basis of the gearing ratio and leverage.

There were no changes in the Groups approach to capital management during the year.

23. Net debt reconciliation

This section sets out an analysis of net debt and the movements in net debt for each of the periods presented.

<i>in EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Cash and cash equivalents	-50 979 556	-49 718 663	-25 322 287
Lease liabilities	6 087 544	6 891 753	0
Long-term liabilities to related parties	0	2 371	39 215
Tenant deposits	1 838 327	1 513 042	1 901 735
Amounts withheld for guarantees	2 893 806	3 006 732	2 074 688
Loans and borrowings	137 905 881	145 274 326	57 448 279
Net debt	96 788 619	106 969 561	36 141 630

<i>in EUR</i>	Cash	Lease liabilities	Long-term liabilities to related parties	Tenant deposits	Amounts withheld for guarantees	Loans and borrowings	Total
Net debt as at 1 January 2020	- 49 718 663	6 891 753	2 371	1 513 042	3 006 732	145 274 326	106 969 561
Cash flow	- 1 206 893	- 492 898	- 2 371	325 285	- 112 926	- 5 966 131	- 7 455 934
Acquisition	0	0	0	0	0	0	0
Disposal	0	0	0	0	0	0	0
New lease agreements	0	- 307 549	0	0	0	0	- 307 549
Interest	0	58 053	0	0	0	0	58 053
Foreign exchange adjustments	0	423 208	0	0	0	- 1 402 314	- 979 106
Other non-cash movements	0	- 485 023	0	0	0	0	- 485 023
Net debt as at 30 June 2020	- 50 979 556	6 087 544	0	1 838 327	2 893 806	137 905 881	96 788 619

Futureal Holding BV
IFRS consolidated interim financial information
for the period from 01 January 2020 to 30 June 2020

<i>in EUR</i>	Cash	Lease liabilities	Long-term liabilities to related parties	Tenant deposits	Amounts withheld for guarantees	Loans and borrowings	Total
Net debt as at 1 January 2019	-24 339 595	-	13 987 402	636 260	186 444	22 117 497	12 588 008
Cash flow	-982 692	-	-13 948 187	460 922	1 888 244	160 942	-12420 771
Acquisition	0	0	0	804 553	0	40 096 594	40 901 147
Disposal	0	0	0	0	0	4889407	4 889 407
New lease agreements	0	0	0	0	0	0	0
Interest	0	0	0	0	0	0	0
Foreign exchange adjustments	0	0	0	0	0	-37347	-37 347
Other non-cash movements	0	0	0	0	0	0	0
Net debt as at 30 June 2019	-25 322 287	-	39 215	1901735	2 074 688	57 448 279	36 141 630

24. Subsequent events

The Parent company, Futureal Holding BV, started to set up a new logistics development business line called Hello Parks Group in August 2020 as a new subgroup within the entire consolidation group of Futureal Holding BV.

HelloParks has acquired its first two development plots in Fót and Maglód, ideal locations for production and logistics companies, next to Budapest. In the first phase of the HelloParks Fót development project, a 45,000 sq m warehouse building will be handed over by Q3 2021. On the land a total of 330,000 sq m of warehouse and industrial space can be realized. HelloParks Fót is targeting logistics service providers, light industry manufacturers, assembly companies as well as tenants with special requirements. All the planned facilities, each with a floor area of 35,000 – 49,000 sq m, will feature modern design and meet the requirements of the BREEAM sustainability standard through smart solutions that ensure energy efficiency and environmentally friendly operation.

The acquisition prices of the plots in Fót and Maglód were 8 384 464 EUR + VAT and 3 300 00 EUR + VAT respectively, and both were financed with available cash and cash equivalents.

Original has been signed by:

.....
Zsolt Balázsik
Director

.....
Mark Bakker

.....
Steven Melkman

Amsterdam, 01 March, 2020

Review report

.....



Review report

To: the directors of Futureal Holding B.V.

Introduction

We have reviewed the accompanying consolidated interim financial information for the six-month period ended 30 June 2020 of Futureal Holding B.V., Amsterdam, which comprises the consolidated statement of financial position as at 30 June 2020, the consolidated statement of profit and loss and other comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity, the consolidated statement of cash flows for the period then ended and the explanatory notes. The directors are responsible for the preparation and presentation of this consolidated interim financial information in accordance with IAS 34, 'Interim Financial Reporting' as adopted by the European Union. Our responsibility is to express a conclusion on this consolidated interim financial information based on our review.

Scope

We conducted our review in accordance with Dutch law including standard 2410, Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the entity. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with auditing standards and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying consolidated interim financial information for the six-month period ended 30 June 2020 is not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34, 'Interim Financial Reporting' as adopted by the European Union.

Amsterdam, 1 March 2021
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Original has been signed by S. Herwig MSc. LL.M. RA MRE MRICS

KDXDRHZZS6PN5-1675898425-18

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, P.O. Box 90357,
1006 BJ Amsterdam, the Netherlands
T: +31 (0) 88 792 00 20, F: +31 (0) 88 792 96 40, www.pwc.nl

'PwC' is the brand under which PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (Chamber of Commerce 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (Chamber of Commerce 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (Chamber of Commerce 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (Chamber of Commerce 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (Chamber of Commerce 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (Chamber of Commerce 34180289) and other companies operate and provide services. These services are governed by General Terms and Conditions ('algemene voorwaarden'), which include provisions regarding our liability. Purchases by these companies are governed by General Terms and Conditions of Purchase ('algemene inkoopvoorwaarden'). At www.pwc.nl more detailed information on these companies is available, including these General Terms and Conditions and the General Terms and Conditions of Purchase, which have also been filed at the Amsterdam Chamber of Commerce.

ISSUER SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2019

[*copy inserted on the next page*]

Statistical
code:
14434459-
6810-113-
01
Company
registration
number:
01-09-
903759

**The Company's name: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó
Korlátolt Felelősségű Társaság**

The Company's address: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII.emelet

Annual financial statements

31/12/2019

Statistical code: 14434459-
6810-113-01
Company registration
number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version
"A" – Assets

All figures in HUF thousand

No.	Line item		30/09/2019	Adjustments to previous year(s)	31/12/2019
a	b		c	d	e
1	A.	NON-CURRENT ASSETS	53,535,392	0	35,632,858
2	I.	INTANGIBLE ASSETS	0	0	0
3		Capitalised value of foundation/restructuring	0	0	0
4		Capitalised value of experimental development	0	0	0
5		Intangible property rights	0	0	0
6		Intellectual property	0	0	0
7		Goodwill	0	0	0
8		Advance payments for intangible assets	0	0	0
9		Adjustment to intangible assets	0	0	0
10	II.	TANGIBLE ASSETS	0	0	0
11		Land and buildings, and related intangible property rights	0	0	0
12		Technical equipment, machinery, and vehicles	0	0	0
13		Other equipment, fixtures and fittings, and vehicles	0	0	0
14		Breeding stock	0	0	0
15		Capital projects, refurbishments	0	0	0
16		Advance payments for capital projects	0	0	0
17		Adjustment to tangible assets	0	0	0
18	III.	NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS	53,535,392	0	35,632,858
19		Long-term participating interests in related companies	53,348,703	0	32,391,927
20		Long-term loans to related companies	0	0	3,077,477
21		Long-term major participating interests	0	0	0
22		Long-term loans to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
23		Other long-term participating interests	186,689	0	163,454
24		Long-term loans to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
25		Other long-term loans	0	0	0
26		Long-term debt securities	0	0	0
27		Adjustment to non-current financial assets	0	0	0
28		Valuation difference on non-current financial assets	0	0	0

Statistical code: 14434459-
6810-113-01

Company registration
number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version
"A" – Assets

All figures in HUF thousand

No.	Line item		30/09/2019	Adjustments to previous year(s)	31/12/2019
a	b		c	d	e
29	B.	CURRENT ASSETS	43,947,235	0	27,888,064
30	I.	INVENTORIES	0	0	0
31		Raw materials	0	0	0
32		Work in progress and semi-finished products	0	0	0
33		Young, fattened and other livestock	0	0	0
34		Finished products	0	0	0
35		Goods	0	0	0
36		Advance payments for inventories	0	0	0
37	II.	RECEIVABLES	41,313,426	0	27,226,526
38		Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)	951	0	951
39		Receivables from related companies	9,039,723	0	10,964,470
40		Receivables from undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
41		Receivables from undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
42		Notes receivable	0	0	0
43		Other receivables	32,272,752	0	16,261,105
44		Valuation difference on receivables	0	0	0
45		Positive valuation difference on derivative transactions	0	0	0
46	III.	SECURITIES	0	0	0
47		Participating interests in related companies	0	0	0
48		Major participating interests	0	0	0
49		Other participating interests	0	0	0
50		Own shares	0	0	0
51		Debt securities held for dealing	0	0	0
52		Valuation difference on securities	0	0	0
53	IV.	CASH AT BANK AND IN HAND	2,633,809	0	661,538
54		Petty cash, cheques	954	0	953
55		Bank deposits	2,632,855	0	660,585
56	C.	PREPAYMENTS	1,418	0	10,714
57		Accrued income	167	0	9,819

58		Prepaid expenses	1,251	0	895
59		Deferred expenses	0	0	0
60		TOTAL ASSETS	97,484,045	0	63,531,636

Statistical code: 14434459-

6810-113-01

Company registration

number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version

"A" - Liabilities

All figures in HUF thousand

No.	Line item		30/09/2019	Adjustments to previous year(s)	31/12/2019
a	b		c	d	e
61	D.	EQUITY	36,459,468	0	42,007,236
62	I.	SHARE CAPITAL	4,124,300	0	4,124,300
63		of which: repurchased participating interests at face value	0	0	0
64	II.	CALLED UP SHARE CAPITAL NOT PAID (-)	0	0	0
65	III.	CAPITAL RESERVE	29,635,663	0	29,635,663
66	IV.	RETAINED EARNINGS *	-21,559,902	0	2,699,506
67	V.	NON-DISTRIBUTABLE RESERVE	0	0	0
68	VI.	REVALUATION RESERVE	0	0	0
69		Revaluation reserve for adjustments	0	0	0
70		Fair value reserve	0	0	0
71	VII.	AFTER-TAX PROFIT/(LOSS)	24,259,407	0	5,547,767
72	E.	PROVISIONS	0	0	0
73		Provisions for contingent liabilities	0	0	0
74		Provision for future expenses	0	0	0
75		Other provisions	0	0	0
76	F.	LIABILITIES	61,021,706	0	21,522,569
77	I.	SUBORDINATED LIABILITIES	0	0	0
78		Subordinated liabilities to related companies	0	0	0
79		Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
80		Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0

81		Subordinated liabilities to other entities	0	0	0
82	II.	NON-CURRENT LIABILITIES	0	0	0
83		Long-term borrowings	0	0	0
84		Convertible bonds and contingent convertible bonds	0	0	0
85		Liabilities from the issue of bonds	0	0	0
86		Loans for capital and development projects	0	0	0
87		Other long-term loans	0	0	0
88		Non-current liabilities to related companies	0	0	0
89		Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
90		Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
91		Other non-current liabilities	0	0	0

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version
"A" - Liabilities

All figures in HUF thousand

No.	Line item	30/09/2019	Adjustments to previous year(s)	31/12/2019
a	b	c	d	e
92	III. CURRENT LIABILITIES	61,021,706	0	21,522,569
93	Short-term borrowings	6,571,789	0	10,895,798
94	of which: convertible bonds and contingent convertible bonds	0	0	0
95	Short-term loans	0	0	0
96	Advance payments received from customers	0	0	0
97	Liabilities from supplies of goods and services (trade liabilities)	0	0	3,859
98	Notes payable	0	0	0
99	Current liabilities to related companies	53,347,677	0	9,397,213
100	Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
101	Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
102	Other current liabilities	1,102,240	0	1,225,699

103		Valuation difference on liabilities	0	0	0
104		Negative valuation difference on derivative transactions	0	0	0
105	G.	ACCRUALS	2,871	0	1,831
106		Prepaid income	0	0	0
107		Accrued expenses	2,871	0	1,831
108		Deferred income	0	0	0
109		TOTAL LIABILITIES	97,484,045	0	63,531,636

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

(using the cost by nature method)

All figures in HUF thousand

No.	Line item		01/10/2018 - 30/09/2019	Adjustments to previous year(s)	01/10/2019 - 31/12/2019
a	b		c	d	e
1	01.	Net domestic sales revenues	0	0	0
2	02.	Net export sales revenues	-9,713	0	0
3	I.	Net sales revenues (lines 01+02)	-9,713	0	0
4	03.	Change in self-produced inventories ±	0	0	0
5	04.	Capitalised value of internally generated assets	0	0	0
6	II.	Own work capitalised (lines ±03+04)	0	0	0
7	III.	Other income	5,285	0	116
8		of which: impairment reversed	5,284	0	115
9	05.	Raw materials	0	0	0
10	06.	Services received	17,133	0	1,818
11	07.	Other services	19,579	0	3,891
12	08.	Cost of goods sold	0	0	0
13	09.	Services resold (intermediated)	-9,713	0	0
14	IV.	Material expenses (lines 05+06+07+08+09)	26,999	0	5,709
15	10.	Wages	0	0	0
16	11.	Other payments to personnel	0	0	0
17	12.	Contributions on wages	0	0	0
18	V.	Payments to personnel (lines 10+11+12)	0	0	0

19	VI.	Depreciation	0	0	0
20	VII.	Other expenses	93,488	0	2,498
21		of which: impairment	814	0	2,495
22	A.	OPERATING/TRADING PROFIT/(LOSS) (lines I±II+III-IV-V-VI-VII)	-124,915	0	-8,091

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

PROFIT AND LOSS

ACCOUNT (using the cost by nature method)

All figures in HUF thousand

No	Line item		01/10/2018 - 30/09/2019	Adjustments to previous year(s)	01/10/2019 - 31/12/2019
a	b		c	d	e
23	13.	Dividends and profit sharing received (due)	31,801,238	0	0
24		of which: received from related companies	31,801,238	0	0
25	14.	Income and exchange gains from participating interests	3,909,495	0	5,447,686
26		of which: received from related companies	3,909,495	0	5,447,686
27	15.	Income and exchange gains from non-current financial assets (securities, loans)	0	0	9,599
28		of which: received from related companies	0	0	9,599
29	16.	Other interest and similar income received (due)	171	0	54
30		of which: received from related companies	167	0	54
31	17.	Other income from financial transactions	1,016,973	0	1,015,693
32		of which: valuation difference	0	0	0
33	VIII.	Income from financial transactions (lines 13+14+15+16+17)	36,727,877	0	6,473,032
34	18.	Expenses and exchange losses from participating interests	10,745,895	0	0
35		of which: paid to related companies	0	0	0
36	19.	Expenses and exchange losses from non-current financial assets (securities, loans)	14,756	0	126,558
37		of which: paid to related companies	0	0	0
38	20.	Interest payable (paid) and similar expenses	4,373	0	55,689
39		of which: paid to related companies	0	0	0
40	21.	Impairment on participating interests, securities, long-term loans and bank deposits	14,151	0	756
41	22.	Other expenses of financial transactions	1,522,418	0	713,369

42		of which: valuation difference	0	0	0
43	IX.	Expenses of financial transactions (lines 18+19+20±21+22)	12,301,593	0	896,372
44	B.	FINANCIAL PROFIT/(LOSS) (lines VIII-IX)	24,426,284	0	5,576,660
45	C.	PRE-TAX PROFIT/(LOSS) (±A±B)	24,301,369	0	5,568,569
46	X.	Tax liability	41,962	0	20,802
47	D.	AFTER-TAX PROFIT/(LOSS) (lines ±C-X)	24,259,407	0	5,547,767

Profitability indicators			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	30/09/2019	31/12/2019
Pre-tax profit/(loss) to sales revenues	pre-tax profit (loss) / net sales revenues	-250194.28%	-
Operating profit/(loss) to sales revenues	operating profit (loss) / net sales revenues	1286.06%	-
Pre-tax profit/(loss) to equity	pre-tax profit/(loss) / equity	66.65%	13.26%
After-tax profit/(loss) to equity	after-tax profit (loss) / equity	66.54%	13.21%
Operating profit/(loss) to assets	operating profit/(loss) / (non-current assets + inventories)	-0.23%	-0.02%

Net assets position			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	30/09/2019	31/12/2019
Equity	equity / balance sheet total	37.40%	66.12%
Coverage of non-current assets	non-current assets / equity	146.84%	84.83%
Equity growth ratio	equity in the reporting year / equity in the previous year	64.01%	115.22%
Equity to share capital	equity / share capital	884.02%	1018.53%
Debt ratio	liabilities / equity	884.02%	51.24%

Liquidity indicators			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	30/09/2019	31/12/2019
Acid test	cash/ current liabilities	4.32%	3.07%
Long-term liquidity	(receivables + cash at bank and in hand + securities) / current liabilities	72.02%	129.58%
General liquidity ratio	(current assets + prepayments) / (current liabilities + accruals)	72.02%	129.61%

Cash Flow

All figures in HUF thousand

No.	Line item	30/09/2019	31/12/2019
a	b	c	d
I.	Change in cash from operating activities (Operating cash flow, lines 1-13)	-36,831,745	-19,874,805
1	Pre-tax profit/(loss) ±	24,301,370	5,568,569
1/a	Exchange difference on borrowings ±	0	0
2	Amortisation charge +	0	0
3	Impairment recognised and reversed ±	9,681	2,495
4	Difference between provisions made and used ±	0	0
5	Proceeds from/(loss on) disposal of non-current assets ±	0	0
6	Change in trade liabilities ±	-12,336	3,859
7	Change in other current liabilities ±	895,954	-39,505,490
8	Change in accruals ±	712	-1,040
9	Change in trade receivables ±	12,336	0
10	Change in current assets (net of trade receivables and cash at bank and in hand) ±	-17,932,925	14,086,900
11	Change in prepayments ±	-836	-9,296
12	Tax paid or payable (on profit) -	0	-20,802
13	Dividends and profit-sharing paid or payable -	-44,105,701	0
14	Amount shown in profit and loss account not requiring cash flow movements	0	0
II.	Change in cash from investing activities (Investment cash flow, lines 14-16)	-10,159,251	17,902,534
15	Purchase of non-current assets -	-10,159,251	17,902,534
16	Disposal of non-current assets +	0	0
17	Dividend and profit sharing received +	0	0
III.	Change in cash from financial transactions (Financing cash flow, lines 17-27)	47,700,166	0
18	Proceeds from the issue of shares, capital increase +	0	0
19	Proceeds from the issue of bonds and debt securities +	0	0
20	Borrowings +	57,181,917	0
21	Repayment, cancellation and redemption of long-term loans and bank deposits +	0	0
22	Cash received without the obligation of repayment +	0	0
23	Share redemption, capital reduction -	0	0
24	Repayment of bonds and debt securities -	0	0
25	Loan repayment -	-9,481,750	0
26	Long-term loans and bank deposits -	0	0
27	Cash transferred without the obligation of repayment -	0	0
28	Cancelled receivables from loans	0	0
29	Change in liabilities to owners and other non-current liabilities ±	0	0
IV.	Changes in cash (lines ±I±II±III) ±	709,171	-1,972,271

1	4	4	3	4	4	5	9	-	6	8	1	0	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistical code

0	1	-	0	9	-	9	0	3	7	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Company registration number

The Company's name: Futoreal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

The Company's address: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

NOTES

to the financial statements

01/10/2019 – 31/12/2019

Date: Budapest, 3 July 2020

Manager (representative) of the Company

L.S.

I. General notes

1. Company information

Name: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Tax number: 14434459-2-42
Registered address: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Kft. was established on 14 July 2008. The Company was registered on 19 August 2008 by the Metropolitan Court of Budapest as Court of Registration.

The Company's owners made a resolution on 31 August 2017 on increasing the share capital by HUF 3,600,000,000 and transferring HUF 32,400,000,000 to the capital reserve. The share capital was increased in full by Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft., the Company's majority owner.

The Company's ownership structure as at 31 December 2019:

<u>Shareholders</u>	<u>Face value of shares</u>	<u>Ownership share (%)</u>
Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	HUF 4,124,200,000	99.998%
FR-Irodák Holding Kft.	HUF 100,000	0.002%

FutInvest Hungary Befektetési Kft., QED Investments Limited and Finext Consultants Ltd. sold their shares on 29 November 2019 to Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.

The Company's share capital: HUF 4,124,300 thousand

The Company carries out the following activities:

- 6810'08 Buying and selling of own real estate - core activity
- 4110'08 Development of building projects
- 6820'08 Renting and operating of own or leased real estate
- 6831'08 Real estate agencies
- 6832'08 Management of real estate on a fee or contract basis

The Company has three managing directors, who are authorised to represent and sign on behalf of the Company individually:

Dr Péter Futó
1026 Budapest, Bimbó út 139.

Tibor Tatár
1221 Budapest, Csésze utca 12.

László Pusztai
2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet utca 14. fszt. 2.

The Company is obliged to have its financial statements audited. The Company's statutory auditor:

Pál Tímár (1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.)
Chamber membership no.: 002527
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Audit fee charged by the auditor for changing the financial year:
HUF 1,100,000 + VAT

As at 31 December 2019, the Company had participating interest in the following companies:

<u>Company name</u>	<u>Registered office</u>	Ownership share at face value (HUF)	Ownership share at face value (EUR)	Ownership share at face value (USD)	Ownership share (%)
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	13,000,000			100.00%
Gloreman Vagyonkezelő	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	32,376,976,650			99.50%
FGPP Group Finance Vagyonkezelő Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		1,000		100.00%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3,000,000			100.00%
Finext Global 2 Részalap	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		60,000		
Venn 2014 Ltd	Rehov Mekor Haim 23 6603725 Tel-Aviv			500,000	0.57%
Etele Cinema Operations Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	7,000,000			100.00%

The equity figures of the companies in which the Company has participating interest were not available at the time of preparing the financial statements but the Company is not aware of any significant events that would cause impairment of the shares.

The Company's founder amended the Company's financial year to make it identical with the calendar year. The date of balance sheet preparation is 31 January of the current year.

Person responsible for preparing the financial records, person preparing the financial statements:

Name: Zsolt Balázsik

Address: 2040 Budaörs, Fényes u. 1.

Registration number: 165591

The managing directors are not remunerated. The Company did not provide any loans or advances to, and did not undertake any guarantee on behalf of its managing directors.

The Company does not have any tangible assets directly used for environmental protection purposes. It does not generate or own any hazardous waste or environmentally damaging materials.

The Company did not have any employees in the reporting year.

2. Accounting policy

1. Basis of accounting

The Company prepares annual financial statements. Accordingly, it is required to keep its books and records in accordance with the regulations of double-entry bookkeeping.

The Company prepares a “Version A” balance sheet.

The Company prepares a “Version A” profit and loss account using the cost by nature method.

The figures of the financial statements are provided in thousand HUF (unless otherwise specified).

Comparative information disclosed in the financial statements refer to the period 01/10/2018-30/09/2019.

The Company’s founder amended the Company’s financial year to make it identical with the calendar year.

2. Key elements of the accounting policy

The Company accounts its expenses in the account class 5 “Expense categories”, with the content stipulated by the Accounting Act. At the time of preparing the financial statements, the Company did not perform any secondary expense accounting. However, the computerised accounting system allows classification of expenses according to various criteria. The current expense accounting system determined the selection of format and content of the profit and loss account.

Errors are considered to be material if, in the year when identified by any form of audit, the total of all errors (whether negative or positive) identified for a given financial year (separately for each year) and the impacts thereof – increasing or decreasing the profit or equity – exceeds the limit set in the Accounting Policy.

Errors are always considered to be material if, in the year when identified, the total of all errors (whether negative or positive) identified for the same financial year and the impacts thereof – increasing or decreasing the profit or equity – exceeds 2% of the balance sheet total of the financial year under review, or HUF 1 million if 2% of the balance sheet total does not exceed HUF 1 million.

Non-material errors: errors are not considered material if, in the year when disclosed by different reviews, the total of all errors (whether negative or positive) disclosed for a given financial year (separately for each year) and the impacts thereof - increasing or decreasing the profit or equity - does not exceed the value limit of material errors.

The Company does not use adjustments for intangible property rights or intellectual property.

3. Measurement

The Company performs measurement based on the principle of continuity. In the course of measurement, all impairment relating to the reporting year which becomes known until the date of balance sheet preparation must be taken into account.

Transactions in foreign currencies are recognised at the Hungarian Central Bank's exchange rate valid at the transaction date. Exchange gains or losses arising from the difference between the exchange rates valid at the payment date and the transaction date are recognised in the profit and loss account.

The acquisition cost of tangible assets and all other costs incurred in relation to the acquisition of tangible assets are allocated over the period in which the assets are expected to be used. Depreciation is recognised on a monthly basis, for the period in which the assets are capitalised. Depreciation is recognised using the straight-line method, on a time proportion basis, from the date of capitalisation.

3.1 Tangible and intangible assets

The Company established the depreciation method and period in accordance with the provisions of the Accounting Act, taking into account the useful lives of intangible assets and intangible property rights as well as the legislation concerning depreciation.

Intangible assets are recognised on the basis of their expected useful lives.

Depreciation rates:

Intangible property rights:	10.0%
Intellectual property:	33.0%
Goodwill:	20.0%
Buildings (in accordance with the CDTA)	2.0%
Leased property owned by other parties	6.0%
Rental of own real estate	5.0%
Technical equipment and machinery	14.5%
Other equipment, fixtures and fittings	14.5%
IT equipment	33.0%

Tangible assets with individual purchase price below HUF 100 thousand are fully depreciated using ordinary depreciation when taken into proper use. The purchase price of tangible assets with individual purchase price below HUF 200 thousand is deducted in equal amounts in the year when taken into use and in the following tax year.

3.2 Non-current financial assets

Non-current assets are measured at acquisition cost on initial recognition. The acquisition cost comprises the purchase price and/or the cost of generating the asset. The purchase price and balance sheet amount of interest-bearing securities recognised in non-current (or current) assets exclude the time-proportionate amount of interest included in the purchase price.

3.3 Inventories

On measurement of inventories, the carrying amount is the cost of inventories less impairment recognised.

3.4 Receivables

Receivables must be capitalised in the balance sheet at their HUF amounts as at the contractual performance date (cost).

3.5 Securities

Short-term securities are initially recognised at cost, however the purchase price and balance sheet amount of interest-bearing securities recognised exclude the time-proportionate amount of interest included in the purchase price.

3.6 Equity

Equity must be recognised at carrying amount. Called-up share capital not paid must be shown in the balance sheet as a separate line item and a negative amount in equity.

3.7 Provisions and liabilities

Provisions and liabilities must be initially recognised at their HUF amount translated using the exchange rate valid at the date of initial recognition or contractual performance, and must be recognised at their carrying amount. Provisions and liabilities must be shown in the balance sheet at the end of the financial year at their HUF amounts translated using the official exchange rates published by the Hungarian National Bank for the balance sheet date. Non-current liabilities have been supplemented to include the new line items “Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests” and “Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests”. Current liabilities have been supplemented to include the new line item “Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests”.

The balance sheet must show advance payments received from customers in HUF in the actually received amount, and advance payments received in foreign currencies in the HUF amount translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank until settlement following contractual performance, retransfer of the advance payments, or settlement in any other way.

The balance sheet must show loans taken out in HUF in the actually disbursed amounts or the amounts net of repayments, loans taken out in foreign currencies in the HUF equivalents of the foreign currency amounts actually disbursed or calculated net of repayments, translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank.

Liabilities from supplies of goods and services including VAT, must be shown in the balance sheet

- a) in the confirmed and invoiced amounts in the case of liabilities payable in HUF,
- b) in the HUF equivalents of the confirmed and invoiced foreign currency amounts, translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank in the case of liabilities payable in foreign currencies.

3.8 Sales revenues

Net sales revenues are recognised at the date of supply and are exclusive of VAT.

3.9 Corporate tax

Corporate tax is recognised in the profit and loss account in compliance with the tax regulations currently in force.

3.10 Other

Events after the balance sheet date: Based on the resolution of the Company's owners made on 24 March 2020, the Company absorbed Futureal Property Group Kft, FGPP Kft., FutInvest Hungary Kft., Futureal Zéta Kft., FR-Irodák Holding Kft., and Gloreman Zrt. in 2020. The absorption was registered by the Court of Registration on 18 June 2020.

The Company did not have any significant and unusual transactions with related companies in the financial year.

The Company did not conclude any unusual financial (forward, option, or swap) transactions.

The pandemic, either directly or indirectly, affects all enterprises. Therefore, all companies are required to disclose its impact on their activities on the basis of the best estimates available to management.

The Company's management is continuously analysing the situation evolving as a result of the pandemic. The Company operates as a holding company, is active in its operations, and does not have any employees. In this way, the Company's operations are not substantially affected by the current crisis.

The Company's financial position is stable, and its management did not identify any liquidity issues on the basis of the cash flow budgets for the coming 12 months. Having assessed the specific facts, risks, plans and the information concerning the implementation of these plans for Futureal Development Holding Kft., the Company's management believes that using the going concern assumption is appropriate when preparing the financial statements for the financial year ending 31 December 2019.

II. Notes to the assets shown in the balance sheet in HUF thousand

1. Intangible assets

The Company did not have any intangible assets in the reporting year or the year preceding the reporting year.

2. Tangible assets

The Company did not have any tangible assets in the reporting year or the year preceding the reporting year.

3. Non-current financial assets

<u>Non-current financial assets</u>	All figures in HUF thousand	
	30/09/2019	31/12/2019
Long-term participating interest in Cordia Homes Holding Ltd.	20,126,351	0
Long-term participating interest in IOLO OWEN Kft.	660,000	0
Long-term participating interest in Lynx 2003. Kft.	5,000	0
Long-term participating interest in Rubicon 45 Kft.	165,000	0
Long-term participating interest in Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	5,375	4,950
Long-term participating interest in Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	3,000	3,000
Long-term participating interest in Futureal Gloreman Vagyonkezelő Zrt.	32,376,977	32,376,977
Long-term participating interest in Etele Cinema Operations Kft.	7,000	7,000
<i>Long-term participating interests in related companies</i>	53,348,703	32,391,927
Loan provided to Spectrum Glasgow Ltd.	0	3,077,477
<i>Long-term loans to related companies</i>	0	3,077,477
Long-term participating interest in Finext Global 1 Részalap	17,488	0
Long-term participating interest in Finext Global 1 Részalap	16,171	16,084
Long-term participating interest in Venn 2014 Ltd.	153,030	147,370
Other long-term participating interests	186,689	163,454
<i>Total</i>	53,535,392	35,632,858

The Company recognised a 1.5% interest on the long-term loan provided to Spectrum Glasgow Ltd.

4. Inventories

The Company did not have any inventories in the reporting year or the year preceding the reporting year.

5. Receivables

<u>Receivables</u>	All figures in HUF thousand	
	30/09/2019	31/12/2019
Trade receivables - due to voluntary liquidation of Cordia Sun Resort	951	951
<i>Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)</i>	951	951
Vistula Holdings bank loan purchase	5,020	0
Receivables from Cordia Marina Garden Kft. - sale and purchase of shares	7,000	0
Receivables from Cordia Homes Ltd. - purchase price	16,272	30,357
Loan provided to Cordia Agent Kft.	4,000	0
Loan provided to Futureal Zéta Kft.	661,898	3,189,241
Loan provided to Cordia Homes Holding Limited	1,982,638	373,566
Loan provided to Cordia Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft.	1,554,430	
Loan provided to FR- Irodák Holding Kft.	0	1,831,081
Loan provided to Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	6,000	6,000
Loan provided to Cordia Sales and Marketing Kft.	0	150,590
Loan provided to Futureal Management Kft.	1,406,917	2,308,096
Loan provided to Futinvest Hungary Kft.	0	225,750
Loan provided to Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	50,626	540,626
Loan provided to Futureal Property Group Kft.	0	2,297,163
Loan provided to Etele Cinema Operations Kft.	0	12,000
Loan provided to CPRD Gamma Kft.	129,496	0
Loan provided to Vistula Holdings	3,135,426	0
Loan provided to Laming Thomson Kft.	80,000	0
<i>Receivables from related companies</i>	9,039,723	10,964,470

Receivables	All figures in HUF thousand	
	30/09/2019	31/12/2019
Receivables from Futureal Holding Vagyonkezelő Zrt. - sale and purchase of shares	10,220	10,095
Receivables from Sparks Ltd. - purchase price of bonds sold	0	254
Loan provided to CFM Projekt Kft.	43,500	76,500
Loan provided to Futureal Prime Properties Kft.	0	500
Loan provided to Cordia Sales and Marketing Kft.	150,590	0
Loan provided to Cordia Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft.	0	1,454,430
Loan provided to CPRD Gamma Kft.	0	121,496
Loan provided to QED Investments Ltd.	68,603	0
Loan provided to Cordia International Zrt.	3,659,562	0
Loan provided to Cordia Agent Kft.	0	4,000
Loan provided to CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.	6,713	6,713
Loan provided to Pedrano Invest Kft.	14,913,338	11,412,887
Loan provided to Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.	20,000	0
Loan provided to FAM Lambda Ingatlanfejlesztési Kft.	477,307	497,307
Loan provided to FPGY Invest Kft.	335,000	335,000
Loan provided to Futureal Prime Properties One Részalap	2,396,429	1,186,897
Loan provided to GFG Agent Kereskedelmi Kft.	7,500	7,500
Loan provided to Laming Thomson Kft.	0	84,000
Loan provided to Omega 99 Kft.	751,500	751,500
Loan provided to Finext Capital Ltd.	41,831	141,710
Loan provided to Sparks Ltd.	0	165,260
Loan provided to Cordia Homes BV	8,032	0
Loan provided to FR Group BV	9,036	0
Loan provided to Futureal Group BV	7,362	0
Loan provided to QED BV	30,453	0
Receivables from value added tax	297	986
Receivables from foreign value added tax	81	80
Receivables from Futureal Holding BV - training fees	3,649	0
Receivables from Futureal Holding BV - purchase price	8,767,830	0
Receivables from Grünes Wohnen	1,806	2,182
Local business tax credit	1,752	1,752
Advance payment for CMS Spectrum Glasgow Project	560,305	0
Disposal of Cordia Homes shares to Gábor András Futó	56	56
<i>Other receivables</i>	32,272,752	16,261,105
Total (including the line items <i>Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)</i> and <i>Receivables from related companies</i>)	41,313,426	27,226,526

Loans were provided free of interest and must be repaid in a single amount on expiry.

The Company recognised 100% impairment on receivables from 4D Book Kft. (HUF 6,250 thousand) and Ehud Amir (HUF 1,500 thousand).

100% impairment was recognised on the loans provided to Corvin Innoservice Kft. (HUF 1,163,305 thousand), Finext Innovációs Központ Kft. (HUF 47,672 thousand), and Finext Inkubátorház Kft. (HUF 802,098 thousand). Impairment of HUF 21,657 thousand was recognised for CFM Projekt Kft.

6. Securities

The Company did not have any securities in the reporting year or the year preceding the reporting year.

7. Cash at bank and in hand

Cash at bank and in hand	All figures in HUF thousand	
	30/09/2019	31/12/2019
<i>Petty cash</i>	954	953
HUF cash account balance - CIB Bank	232	103
HUF cash account balance - Raiffeisen Bank	97	90
HUF cash account balance - K&H Bank	73	58
EUR cash account balance - K&H Bank	33	126,521
EUR cash account balance - Raiffeisen Bank	877,117	81,404
PLN cash account balance - Raiffeisen Bank	1,389	70
USD cash account balance - Raiffeisen Bank	0	3,586
USD securities account balance - Raiffeisen Bank	0	4,421
GBP cash account balance - Raiffeisen Bank	56,596	4,988
EUR cash account balance - Santander Bank	45,594	30,676
EUR cash account balance - CIB Bank	0	222,205
EUR cash account balance - CIB Bank	1,651,725	186,463
<i>Bank deposits</i>	2,632,855	660,585
Total	2,633,809	661,538

8. Prepayments

Prepayments	All figures in HUF thousand	
	30/09/2019	31/12/2019
Accrued interest on loan provided to Futureal Group BV	10	15
Accrued interest on loan provided to Spectrum Glasgow Ltd.	0	9,599
Accrued interest on loan provided to FR Group BV	28	38
Accrued interest on loan provided to Cordia Homes BV	33	38
Accrued interest on loan provided to QED BV	96	129
<i>Accrued income</i>	167	9,819
Accrual of membership fee	726	375
Accrual of insurance premium	525	520
<i>Prepaid expenses</i>	1,251	895
Total	1,418	10,714

III. Notes to liabilities shown in the balance sheet in HUF thousand

9. Equity

<u>Equity</u>	All figures in HUF thousand			
	Opening balance as at 01/10/2019	Increase	Decrease	Closing balance as at 31/12/2019
Share capital	4,124,300	0	0	4,124,300
Called-up share capital not paid	0	0	0	0
Capital reserve	29,635,663	0	0	29,635,663
Retained earnings	-21,559,902	24,259,407	0	2,699,505
Non-distributable reserve	0	0	0	0
Revaluation reserve	0	0	0	0
After-tax profit/(loss)	24,259,407	5,547,768	24,259,407	5,547,768
Total	36,459,468	29,807,175	24,259,407	42,007,236

10. Provisions

The Company did not make any provisions in the reporting year or the year preceding the reporting year.

10. Liabilities

<u>Current liabilities</u>	All figures in HUF thousand	
	30/09/2019	31/12/2019
Loan received from FGPP Group Finance Kft.	1,603,782	0
Loan received from FutInvest International Kft.	2,085,595	771,375
Loan received from Gábor Futó	669,300	8,427,268
Loan received from Cordia Marina Garden Kft.	335,000	0
Loan received from Cordia Park Residence Második ütem Kft.	763,100	613,100
Loan received from ECC Real Estate Kft.	55,000	21,000
Loan received from Etele Kft.	809,158	795,210
Loan received from RK Projekt Kft.	250,854	267,845
<i>Short-term borrowings</i>	6,571,789	10,895,798
Domestic trade liabilities	0	3,859
<i>Liabilities from supplies of goods and services (trade liabilities)</i>	0	3,859
Loan received from FR- Irodák Holding Kft.	12,225,493	0
Loan received from FGPP Group Finance Kft.	0	5,713,915
Loan received from Futinvest Hungary Kft.	2,077,029	0
Loan received from Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	981,561	0
Loan received from Gloreman Vagyonkezelő Zrt.	37,101,130	3,683,298
Loan received from IOLO OWEN Kft.	180,000	0
Loan received from Rubicon 45 Kft.	65,000	0
Liabilities from dividends to Finext Consultants Ltd.	717,464	0
<i>Current liabilities to related companies</i>	53,347,677	9,397,213
Liabilities from QED purchase price	920,575	0
Liabilities to Finext Consultants Ltd. - dividends	0	717,464
Liabilities to Finext Consultants Ltd. - interest	0	4,421
Corporate tax liability	21,635	32,444
Liabilities to Etele Cinema Operations Kft. - purchase price	7,000	0
Liabilities to Hungaro Office - purchase price	0	324,000
Liabilities to Gábor Futó - purchase price	153,030	147,370
<i>Other current liabilities</i>	1,102,240	1,225,699
Total	61,021,706	21,522,569

Loans were received free of interest and must be repaid in a single amount on expiry.

11. Accruals

<u>Accruals</u>	All figures in HUF thousand	
	30/09/2019	31/12/2019
Custody fees	24	50
Transfer fees	10	20
Audit fees	2,100	950
Banking expenses	732	804
Franchise fees	5	7
<i>Accrued expenses</i>	2,871	1,831
Total	2,871	1,831

IV. Notes on the profit and loss account in HUF thousand

1. Net sales revenues

<u>Net sales revenues</u>	All figures in HUF thousand	
	01/10/2018-30/09/2019	01/10/2019-31/12/2019
Intermediated services (export)	-9,713	0
<i>Net sales revenues</i>	-9,713	0
Total	-9,713	0

2. Other income

<u>Other income</u>	All figures in HUF thousand	
	01/10/2018-30/09/2019	01/10/2019-31/12/2019
Impairment reversed	5,284	115
Income from rounding differences	1	1
Total	5,285	116

3. Material expenses

<u>Material expenses</u>	All figures in HUF thousand	
	01/10/2018-30/09/2019	01/10/2019-31/12/2019
Lawyers' fees	603	
Bookkeeping fees	1,200	300
Audit fees	2,160	1,100
Advisory services	4,000	0
Expenses pertaining to company foundation and modification	10	3
Membership fees	1,254	351
Costs of other services	7,906	64
<i>Services received</i>	17,133	1,818
Banking expenses	16,957	1,790
Insurance premiums	2,622	2,086
Duties	0	15
<i>Other services</i>	19,579	3,891
<i>Services resold (intermediated)</i>	-9,713	0
Total	26,999	5,709

4. Depreciation

The Company did not recognise any depreciation in the reporting year or the year preceding the reporting year.

5. Other expenses

Other expenses	All figures in HUF thousand	
	01/10/2018-30/09/2019	01/10/2019-31/12/2019
Fines	14	0
Rounding	0	1
Derecognition of time-barred receivables	0	2
Recognition of impairment on loans	815	2,495
Waiver of receivables from Lynx dividends	92,659	0
Total	93,488	2,498

6. Income from financial transactions

Income from financial transactions	All figures in HUF thousand	
	01/10/2018-30/09/2019	01/10/2019-31/12/2019
Dividends received	31,801,238	0
<i>Dividends and profit sharing received (due)</i>	31,801,238	0
Gains from the disposal of participating interests	3,909,495	5,447,686
<i>Income and exchange gains from participating interests</i>	3,909,495	5,447,686
Interest received on long-term IC loan	0	9,599
<i>Income and exchange gains from non-current financial assets (securities, loans)</i>		9,599
Bank interest	4	0
Interest received on short-term IC loan	167	54
<i>Other interest and similar income received (due)</i>	171	54
Unrealised exchange gain	0	11,362
Realised exchange gain	1,016,973	574,434
Income from the sale of bonds	0	2,954
Other	0	426,943
<i>Other income from financial transactions</i>	1,016,973	1,015,693
Total	36,727,877	6,473,032

7. Expenses of financial transactions

<u>Expenses of financial transactions</u>	All figures in HUF thousand	
	01/10/2018-30/09/2019	01/10/2019-31/12/2019
Derecognition of Futureal Prime Properties Zrt. Shares due to transformation	10,745,895	0
<i>Expenses and exchange losses from participating interests</i>	10,745,895	0
Loss on disposal of participating interests	14,756	126,558
<i>Expenses and exchange losses from non-current financial assets (securities, loans)</i>	14,756	126,558
<i>Interest payable (paid) and similar expenses</i>	4,373	55,689
Impairment on participating interest in Futureal Belváros	7,625	425
Impairment on participating interest in FGPP Kft.	0	331
Impairment on participating interest in Finext Global 1	2,602	0
Impairment on participating interest in Finext Global 2	3,924	0
<i>Impairment on participating interests, securities, long-term loans and bank deposits</i>	14,151	756
Liabilities prescribed relating to Hungaro Office - purchase price for Cordia Marina Garden	0	324,000
Realised exchange loss	695,215	389,369
Unrealised exchange loss	827,203	0
<i>Other expenses of financial transactions</i>	1,522,418	713,369
Total	12,301,593	896,372

8. After-tax profit/(loss)

<u>After-tax profit/(loss)</u>	All figures in HUF thousand	
	01/10/2018-30/09/2019	01/10/2019-31/12/2019
Total	24,259,407	5,547,767

9. Corporate tax

Corporate tax	All figures in HUF thousand	
	01/10/2018-30/09/2019	01/10/2019-31/12/2019
Pre-tax profit/(loss)	24,301,369	5,568,569
Amount written off from the loss carried forward from previous years	180,472	0
Exchange gain on the disposal of reported shareholding earned in the tax year, related impairment reversed in the tax year	3,600,830	5,447,686
Unrealised exchange gain from revaluation of non-current financial assets (except for reported shareholdings) and non-current liabilities at the balance sheet date (discretionary)	655,042	0
Amount recognised as an item increasing the pre-tax profit on the derecognition of non-current financial assets (except for reported shareholdings) and non-current liabilities, arising from revaluation at the balance sheet date in previous tax years	115	0
Gains realised from the derecognition of equity investments, if divestment was a result of termination without a legal successor, reduction of share capital, or preferential transformation	0	0
Difference between the arm's length price and the consideration applied between related companies	0	70,571
Impairment written back in the tax year for receivables	5,284	115
Dividends received	31,801,238	0
Corporate tax base decreasing items	36,242,981	5,518,372
Impairment on receivables	814	2,495
Amount recognised as an item decreasing the pre-tax profit on the derecognition of non-current financial assets (except for reported shareholdings) and non-current liabilities, arising from revaluation at the balance sheet date in previous tax years	884,236	1,227
Cancelled receivables (except if cancelled to the benefit of private individuals)		0
Impairment or exchange loss on reported shareholdings, or difference between expenses and income accounted on derecognition of shareholdings	10,625	109,831
Amount established during a tax audit or a self-revision and recognised as expenses, or amount recognised as a decrease in sales revenues, income or capitalised own performance for the tax year	0	0
Amount accounted on derecognition of shareholdings acquired through preferential transformation, except if the shareholding derecognised on the basis of preferential transformation qualifies as a reported shareholding	10,241,523	0
Difference between the arm's length price and the consideration applied between related companies	427,375	67,386
Other	843,273	0
Non-business expenses	14	0
Corporate tax base increasing items	12,407,860	180,938
Corporate tax base	466,249	231,135
Corporate tax liability	41,962	20,802

Expected minimum income base	All figures in HUF thousand	
	01/10/2018-30/09/2019	01/10/2019-31/12/2019
Net sales revenues	-9,713	0
Other income	5,284	115
Income from financial transactions	45,923,613	6,473,032
Expected minimum income base	918,384	129,463
Minimum tax for the Company	0	0

The Company does not calculate tax payable according to the minimum tax.

V. Other additional information

1. Tax audit

The Tax Authority has not performed any comprehensive tax audit at the Company in relation to previous years. The tax authority may examine books and records at any time for up to 6 years after the tax year concerned and may impose additional taxes or penalties. The Company's management is not aware of any circumstances that might result in a significant liability for the Company on such grounds.

2. Related party transactions

Non-arm's length related party transactions are represented by the loans that the Company received from and provided to related companies. The Company adjusted its corporate tax base for these transactions to make the effect of arm's length prices reflected in its tax base. The Company calculated its tax base adjustment items using interest rates amounting to BUBOR + 1.3% for loans denominated in HUF, EURIBOR + 1.3% for loans denominated in EUR (0% in case of a negative BUBOR interest rate), and EURIBOR +2.75% for the loan provided to Cordia International. These are numerically shown in the corresponding lines of the tax calculation.

VI. Indicators showing the company's net assets, financial position, and results of its operations

<u>Profitability indicators</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	01/10/2018-30/09/2019	01/10/2019-31/12/2019
Pre-tax profit/(loss) to sales revenues	pre-tax profit (loss) / net sales revenues	-250194.28%	-
Operating profit/(loss) to sales revenues	operating profit (loss) / net sales revenues	1286.06%	-
Pre-tax profit/(loss) to equity	pre-tax profit/(loss) / equity	66.65%	13.26%
After-tax profit/(loss) to equity	after-tax profit (loss) / equity	66.54%	13.21%
Operating profit/(loss) to assets	operating profit/(loss) / (non-current assets + inventories)	-0.23%	-0.02%

<u>Net assets position</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	01/10/2018-30/09/2019	01/10/2019-31/12/2019
Equity	equity / balance sheet total	37.40%	66.12%
Coverage of non-current assets	non-current assets / equity	146.84%	84.83%
Equity growth ratio	equity in the reporting year / equity in the previous year	64.01%	115.22%
Debt ratio	liabilities / equity	884.02%	1018.53%
Equity to share capital	equity / share capital	884.02%	51.24%

<u>Liquidity indicators</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	01/10/2018-30/09/2019	01/10/2019-31/12/2019
Acid test	cash at bank and in hand / current liabilities	4.32%	3.07%
Long-term liquidity	(receivables + cash at bank and in hand + securities) / current liabilities	72.02%	129.58%
General liquidity ratio	(current assets + prepayments) / (current liabilities + accruals)	72.02%	129.61%

VII. Cash flow statement

Line item		30/09/2019	31/12/2019
b		c	d
I.	Change in cash from operating activities (Operating cash flow, lines 1-14)	-68,479 952	-19,874 805
1a.	Pre-tax profit/(loss) ±	24,301 370	5,568 569
	of which: operational support received, financially settled	0	0
1b.	Adjustments to pre-tax profit/(loss) +	-31,801 238	0
1.	Adjusted pre-tax profit/(loss) (lines 1a+1b) +	-7,499 868	-7,499,868
2	Amortisation charge +	0	0
3	Impairment recognised and reversed ±	9,681	2,495
4	Difference between provisions made and used ±	0	0
5	Proceeds from/(loss on) disposal of non-current assets ±	0	0
6	Change in trade liabilities ±	-12,336	3,859
7	Change in other current liabilities ±	1,070 622	-39,505 490
8	Change in accruals ±	712	-1,040
9	Change in trade receivables ±	12,336	0
10	Change in current assets (net of trade receivables and cash at bank and in hand) ±	-17,912 600	14,086 900
11	Change in prepayments ±	-836	-9,296
12	Tax paid or payable (on profit) -	-41,962	-20,802
13	Dividends and profit-sharing paid or payable -	-44,105 701	0
II.	Change in cash from investing activities (Investment cash flow, lines 15-17)	21,488 957	17,902 534
14	Purchase of non-current assets -	-10,312 281	17,902 534
15	Disposal of non-current assets +	0	0
15/b	Change in non-current financial assets	0	0
15/c	Change in advance payments for capital projects	0	0
16	Repayment, cancellation and redemption of long-term loans and bank deposits +	0	0
17	Long-term loans and bank deposits -	0	0
18	Dividend and profit sharing received +	31,801 238	0
III.	Change in cash from financial transactions (Financing cash flow, lines 18-28)	47,700 166	0
19	Proceeds from the issue of shares, capital increase +	0	0
20	Proceeds from the issue of bonds and debt securities +	0	0
21	Borrowings +	57,181 917	0
	of which: short-term borrowings	0	0
	loss on revaluation at the balance sheet date	0	0
22	Cash received without the obligation of repayment +	0	0
23	Change in equity	0	0
	of which: profit (loss) from previous years	0	0
24	Share redemption, divestment (capital reduction) -	-1	0
25	Repayment of bonds and debt securities -	0	0
26	Loan repayment -	-9,481 750	0
	of which: short-term borrowings	0	0
	gain on revaluation at the balance sheet date	0	0
27	Cash transferred without the obligation of repayment -	0	0
IV.	Change in cash (lines I+II+III)	709,171	-1,972 271
28	Revaluation of foreign currency cash +	0	0

V.	Change in cash according to the balance sheet (lines IV+27)	709,171	-1,972 271
----	--	----------------	-------------------

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

A vállalkozás megnevezése: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII.emelet

Éves beszámoló

2019.12.31

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.12.31
a	b	c	d	e
1 A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	53 535 392	0	35 632 858
2 I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	0	0	0
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
10 II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
18 III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	53 535 392	0	35 632 858
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	53 348 703	0	32 391 927
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	3 077 477
21	Tartós jelentős tulajdonosi részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló	0	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	186 689	0	163 454
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló	0	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Kelt: Budapest, 2020.07.03

P. H.

Tatár Tibor
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.12.31
a	b	c	d	e
29 B.	FORGÓESZKÖZÖK	43 947 235	0	27 888 064
30 I.	KÉSZLETEK	0	0	0
31	Anyagok	0	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33	Növendék-, hizó- és egyéb állatok	0	0	0
34	Késztermékek	0	0	0
35	Áruk	0	0	0
36	Készletekre adott előlegek	0	0	0
37 II.	KÖVETELÉSEK	41 313 426	0	27 226 526
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	951	0	951
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	9 039 723	0	10 964 470
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással	0	0	0
42	Váltókövetelések	0	0	0
43	Egyéb követelések	32 272 752	0	16 261 105
44	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46 III.	ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	2 633 809	0	661 538
54	Pénztár, csekkek	954	0	953
55	Bankbetétek	2 632 855	0	660 585
56 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 418	0	10 714
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	167	0	9 819
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 251	0	895
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	97 484 045	0	63 531 636

Kelt: Budapest, 2020.07.03

P. H.

Tatár Tibor
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.12.31
a	b	c	d	e
61 D.	SAJÁT TŐKE	36 459 468	0	42 007 236
62 I.	JEGYZETT TŐKE	4 124 300	0	4 124 300
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64 II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65 III.	TŐKETARTALÉK	29 635 663	0	29 635 663
66 IV.	EREDMÉNYTARTALÉK *	-21 559 902	0	2 699 505
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	24 259 407	0	5 547 768
72 E.	CÉLTARTALÉKOK	0	0	0
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0	0
76 F.	KÖTELEZETTSÉGEK	61 021 706	0	21 522 569
77 I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési	0	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	0	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82 II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban	0	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	0	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0

Kelt: Budapest, 2020.07.03

P. H.

Tatár Tibor
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.12.31
a	b	c	d	e
92 III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	61 021 706	0	21 522 569
93	Rövid lejáratú kölcsönök	6 571 789	0	10 895 798
94	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
96	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	0	3 859
98	Váltótartozások	0	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	53 347 677	0	9 397 213
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési	0	0	0
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 102 240	0	1 225 699
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105 G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 871	0	1 831
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 871	0	1 831
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	97 484 045	0	63 531 636

Kelt: Budapest, 2020.07.03

P. H.

Tatár Tibor
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összki költség eljárással)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.10.01 - 2019.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.10.01 - 2019.12.31
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	-9 713	0	0
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	-9 713	0	0
4 03.	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0	0	0
5 04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
6 II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7 III.	Egyéb bevételek	5 285	0	117
8	ebből: visszaírt értékvesztés	5 284	0	115
9 05.	Anyagköltség	0	0	0
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	17 133	0	1 818
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	19 579	0	3 891
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	-9 713	0	0
14 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	26 999	0	5 709
15 10.	Béreköltség	0	0	0
16 11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
17 12.	Bérfeladások	0	0	0
18 V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	0	0
19 VI.	Értékcsökkenési leírás	0	0	0
20 VII.	Egyéb ráfordítások	93 488	0	2 498
21	ebből: értékvesztés	814	0	2 495
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-124 915	0	-8 090

Kelt: Budapest, 2020.07.03

P. H.

Tatár Tibor
a vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összki költség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.10.01 - 2019.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.10.01 - 2019.12.31
a	b	c	d	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	31 801 238	0	0
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	31 801 238	0	0
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	3 909 495	0	5 447 686
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	3 909 495	0	5 447 686
27	15. Befektetett pénzügyi	0	0	9 599
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	9 599
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	171	0	54
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	167	0	54
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 016 973	0	1 015 693
32	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	36 727 877	0	6 473 032
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	10 745 895	0	0
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36	19. Befektetett pénzügyi	14 756	0	126 558
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	4 373	0	55 689
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	14 151	0	756
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 522 418	0	713 369
42	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	12 301 593	0	896 372
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	24 426 284	0	5 576 660
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	24 301 369	0	5 568 570
46	X. Adófizetési kötelezettség	41 962	0	20 802
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	24 259 407	0	5 547 768

1	4	4	3	4	4	5	9	-	6	8	1	0	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	0	9	-	9	0	3	7	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

éves beszámolóhoz

2019. 10. 01. – 2019. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2020. július 03.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 14434459-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-903759

A Futureal Development Holding Kft-t 2008. július 14-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2008. augusztus 19-ei dátummal jegyezte be.

A Társaság tulajdonosai 2017. augusztus 31-én 3.600.000.000,- Ft tőzstőke emelésről és 32.400.000.000,- Ft tőketartalékba helyezéssel döntöttek. A tőkeemelést teljes egészében a Társaság többségi tulajdonosa, a Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft. hajtotta végre.

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2019. december 31-én az alábbi:

Tagok	Üzletész névértéke	Üzletész százalékos aránya
Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	4.124.200.000,- Ft	99,9980%
FR-Irodák Holding Kft.	100.000,- Ft	0,0020%

A FutInvest Hungary Befektetési Kft., a QED Investments Limited és a Finext Consultants Ltd. 2019.11.29-én eladta a tulajdonrészét a Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft-nek.

A Társaság tőzstőkéje: 4.124.300 e Ft

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

- 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele – Főtevékenység
- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6832'08 Ingatlankezelés

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2019.10.01. – 2019.12.31.

A Társaságnak három ügyvezetője van, akik önállóan jogosultak a cégjegyzésre:

Dr. Futó Péter
1026 Budapest, Bimbó út 139.

Tatár Tibor
1221 Budapest, Csésze utca 12.

Pusztai László
2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet utca 14. fszt. 2.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Tímár Pál (1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.)
Kamarai tagsági száma: 002527
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A könyvvizsgáló által az üzleti év visszaállítás miatt könyvvizsgálatért felszámított díj:
1.100.000,- Ft + ÁFA

A Társaságnak 2019. 12. 31-én a következő vállalkozásokban van érdekeltsége:

<u>Cégnév</u>	<u>Székhely</u>	Részesedés névértéken Ft-ban	Részesedés névértéken EUR-ban	Részesedés névértéken USD-ban	Tulajdoni hányad
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	13 000 000			100,00%
Gloreman Vagyongézelő	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	32 376 976 650			99,50%
FGPP Group Finance Vagyongézelő Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		1 000		100,00%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3 000 000			100,00%
Finext Global 2 Részalap	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		60 000		
Venn 2014 Ltd	Rehov Mekor Haim 23 6603725 Tel-Aviv			500 000	0,57%

A Beszámoló készítés időpontjában a tulajdonolt Társaságok Saját tőke adatai nem állnak rendelkezésre, de a Társaságnak nincs tudomása olyan jelentős eseményről, amely a részesedések értékvesztését indokolná.

A Társaság Alapítója módosította a Társaság üzleti évét, akként, hogy a Társaság üzleti éve a naptári évvel megegyezik. A mérlegkészítés napja tárgyévi január 31.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős, az éves beszámolót összeállította:

Név: Balázsik Zsolt

Cím: 2040 Budaörs, Fényes u. 1.

Regisztrációs szám: 165591

Az ügyvezető tevékenységéért járandóságot nem vesz fel. A Társaság az ügyvezetőnek sem kölcsönt, sem előleget nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei, veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem bocsát ki és nem birtokol.

A társaságnak a tárgyévben nem volt alkalmazottja.

2. A számviteli politika

1. Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Társaság „A” típusú mérleget készít az ún. mérlegszerű elrendezéssel.

A Társaság összköltség eljárású eredménykimutatást készít.

Az éves beszámoló adatai – a megjegyzett kivételektől eltekintve – e Ft-ban értendők.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2018.10.01-2019.09.30 időszakra vonatkoznak.

A Társaság Alapítója módosította a Társaság üzleti évét, akként, hogy a Társaság üzleti éve a naptári évvel megegyezik.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: Szvt.) előírt tartalommal az 5 - “Költségnemek” számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Társaság másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredmény kimutatás formáját és tartalmát.

Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékek együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékek együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékek együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

Nem élünk az értékhelyesbítés lehetőségével sem a vagyoni értékű jogoknál, sem a szellemi termékeknél.

3. Értékelési politika

A Társaság a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évre vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzési, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Társaság előreláthatóan használni fogja. A Társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra

3.1 Immateriális javak és Tárgyi eszközök

A Társaság a Szvt. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt Idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 100 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételekor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 200 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatbavétel évében és az azt követő adóévben egyenlő részletekben kerül levonásra.

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett eszközöket a nyilvántartásba vételkor beszerzési költségen értékeljük, amely a beszerzési árat és/vagy az előállítási költséget foglalja magában. A befektetett, (vagy forgóeszközök között nyilvántartásba vett) kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.3 Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

3.4 Követelések

A követeléseket a mérlegben szerződés szerinti teljesítéskori forintértéken kell aktiválni (bekerülési érték).

3.5 Értékpapírok

A rövidlejáratú értékpapírok nyilvántartásba vétele bekerülési értéken történik, azonban a nyilvántartásba vett kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.6 Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

3.7 Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékot, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben kimutatni. A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra, a Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben, valamint a Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben. A rövid lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra a Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben

A vevőtől forintban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

A forintban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó

- a) forintban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,
- b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

3.8 Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

3.9 Társasági adó

A Társasági adó a tárgyévben érvényes adó jogszabályok alapján kerül az eredmény kimutatásban elszámolásra.

3.10 Egyéb

Mérlegforduló nap utáni esemény: A Társaság tulajdonosainak 2020 március 24.-ei határozata alapján a Társaságba 2020 során beolvad a Futureal Property Group Kft, az FGPP Kft, a FutInvest Hungary Kft, a Futureal Zéta Kft, az FR-Irodák Holding Kft, valamint a Gloreman Zrt. A beolvadásról a cégbírószági bejegyzés 2020 június 18. napjával megtörtént.

Az üzleti év során a Társaság nem folytatott kapcsolt felekkel lényeges és nem szokásos ügyleteket.

A Társaság nem kötött nem szokványos pénzügyi tranzakciókat (határidős, opciós ügyletek, swap ügyletek).

A világjárvány közvetlenül vagy közvetve minden vállalkozást érint, így minden vállalkozásnak szükséges közzé tennie a tevékenységére gyakorolt hatást a vezetés számára rendelkezésre álló legjobb becslés alapján.

Társaságunk vezetése folyamatosan elemzi a járvány miatti kialakult helyzetet. A Társaság holding céggként működik, aktív operációval, munkavállalóval nem rendelkezik így a jelenlegi válsághelyzet a működését nem befolyásolja érdemben.

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 elve - értékelve a Futureal Development Holding kft-re vonatkozó specifikus tényeket, kockázatokat, terveket és azok megvalósulására vonatkozó információkat - a vállalkozás folytatásának elvét alkalmazhatónak tartja a 2019. december 31-ával záródó üzleti évre vonatkozó éves beszámoló elkészítéséhez.

II. A mérlegben szereplő eszközök ezer forintban

1. Immateriális javak

A Társaság immateriális javakkal sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

2. Tárgyi eszközök

A Társaság tárgyi eszközökkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközök	adatok eFt-ban	
	2019.09.30	2019.12.31
Tartós részesedés a Cordia Homes Holding Ltd-ben	20 126 351	0
Tartós részesedés az IOLO OWEN Kft-ben	660 000	0
Tartós részesedés a Lynx 2003. Kft-ben	5 000	0
Tartós részesedés a Rubicon 45 Kft-ben	165 000	0
Tartós részesedés a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-ben	5 375	4 950
Tartós részesedés a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-ben	3 000	3 000
Tartós részesedés a Futureal Gloreman Vagyonkezelő ZRT-ben	32 376 977	32 376 977
Tartós részesedés az Etele Cinema Operations Kft-ben	7 000	7 000
<i>Tartós részesedések kapcsoló vállalkozásban</i>	53 348 703	32 391 927
Spectrum Glasgow-nak adott kölcsön	0	3 077 477
<i>Tartósan adott kölcsönök kapcsoló vállalkozásban</i>	0	3 077 477
Tartós részesedés Finext Global 1 Részalap-ban	17 488	0
Tartós részesedés Finext Global 1 Részalap-ban	16 171	16 084
Tartós részesedés Venn 2014 Ltd-ben	153 030	147 370
Egyéb tartós részesedések	186 689	163 454
<i>Összesen</i>	53 535 392	35 632 858

A Spectrum Glasgow Ltd-nek adott tartós kölcsönre 1,5%-os kamatot számolt el a Társaság.

4. Készletek

A Társaság készletekkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2019.10.01. – 2019.12.31.

5. Követelések

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban	
	2019.09.30	2019.12.31
Vevőkövetelések - Cordia Sun Resort végelszámolás miatt	951	951
<i>Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)</i>	951	951
Vistula Holdings Bankhitel vásárlás	5 020	0
Cordia Marina Garden Kft-vel szembeni követelés üzletrész adásvétel miatt	7 000	0
Cordia Homes Ltd-vel szembeni vételár követelés	16 272	30 357
Adott kölcsön a Cordia Agent Kft-nek	4 000	0
Adott kölcsön a Futureal Zéta Kft-nek	661 898	3 189 241
Adott kölcsön a Cordia Homes Holding Limited-nek	1 982 638	373 566
Adott kölcsön a Cordia Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft-nek	1 554 430	
Adott kölcsön a FR- Irodák Holding Kft-nek	0	1 831 081
Adott kölcsön a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-nek	6 000	6 000
Adott kölcsön a Cordia Sales and Marketing Kft-nek	0	150 590
Adott kölcsön a Futureal Management Kft-nek	1 406 917	2 308 096
Adott kölcsön a Futinvest Hungary Kft-nek	0	225 750
Adott kölcsön a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-nek	50 626	540 626
Adott kölcsön a Futureal Property Group Kft-nek	0	2 297 163
Adott kölcsön az Etele Cinema Operations Kft-nek	0	12 000
Adott kölcsön a CPRD Gamma Kft-nek	129 496	0
Adott kölcsön a Vistula Holdings-nak	3 135 426	0
Adott kölcsön a Laming Thomson Kft-nek	80 000	0
<i>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben</i>	9 039 723	10 964 470

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2019.10.01. – 2019.12.31.

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban	
	2019.09.30	2019.12.31
Futureal Holding Vagyonkezelő Zrt-vel szembeni köv üzletrész adásvétel m	10 220	10 095
Eladott kötvény vételár követelés Sparks Ltd-től	0	254
Adott kölcsön a CFM Projekt Kft-nek	43 500	76 500
Adott kölcsön a Futureal Prime Properties Kft-nek	0	500
Adott kölcsön a CORDIA Sales and Marketing Kft-nek	150 590	0
Adott kölcsön a CORDIA Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft-nek	0	1 454 430
Adott kölcsön a CPRD Gamma Kft-nek	0	121 496
Adott kölcsön a QED Investments LTD-nek	68 603	0
Adott kölcsön a Cordia International Zrt-nek	3 659 562	0
Adott kölcsön a Cordia Agent Kft-nek	0	4 000
Adott kölcsön a CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft-nek	6 713	6 713
Adott kölcsön a Pedrano Invest Kft-nek	14 913 338	11 412 887
Adott kölcsön a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt-nek	20 000	0
Adott kölcsön a FAM Lambda Ingatlanfejlesztési Kft-nek	477 307	497 307
Adott kölcsön a FPGY Invest Kft-nek	335 000	335 000
Adott kölcsön a Futureal Prime Properties One Részalapnak	2 396 429	1 186 897
Adott kölcsön a GFG Agent Kereskedelmi Kft-nek	7 500	7 500
Adott kölcsön a Laming Thomson Kft-nek	0	84 000
Adott kölcsön a Omega 99 Kft-nek	751 500	751 500
Adott kölcsön a Finext Capital Ltd-nek	41 831	141 710
Adott kölcsön a Sparks Ltd-nek	0	165 260
Adott kölcsön a Cordia Homes BV-nek	8 032	0
Adott kölcsön a FR Group BV-nek	9 036	0
Adott kölcsön a Futureal Group BV-nek	7 362	0
Adott kölcsön a QED BV-nek	30 453	0
Általános forgalmi adó követelés	297	986
Külföldi Általános forgalmi adó követelés	81	80
Futureal Holding BV oktatási díj követelés	3 649	0
Futureal Holding BV vételár követelés	8 767 830	0
Grünes Whonen követelés	1 806	2 182
Iparüzési adó követelés	1 752	1 752
CMS Spectrum Glasgow Projekt előlege	560 305	0
Cordia Homes részesedés eladás Futó Gábor Andrásnak	56	56
<i>Egyéb követelések</i>	32 272 752	16 261 105
<i>Összesen (a Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) és a Követelések kapcsolt vállalkozással szemben sorokkal együtt)</i>	41 313 426	27 226 526

Az adott kölcsönök kamatmentesek, törlesztésük egy összegben, lejáratkor esedékes.

A 4D Book Kft-vel (6.250 e Ft) és az Ehad Amir-ral szembeni (1.500 e Ft) követelésekre a Társaság 100 %-ban értékvesztést számolt el.

A Corvin Innoservice Kft-nek (1.163.305e Ft), a Finext Innovációs Központ Kft-nek (47.672 e Ft), és a Finext Inkubátorház Kft-nek (802.098 e Ft) adott kölcsönökre a Társaság 100%-ban értékvesztést számolt el. CFM Projekt Kft-nek (21.657 e Ft) értékvesztés lett elszámolva

6. Értékpapírok

A Társaság értékpapírral sem tárgyévben sem tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2019.09.30	2019.12.31
<i>Pénztár</i>	954	953
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	232	103
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	97	90
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank	73	58
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank	33	126 521
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	877 117	81 404
PLN pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	1 389	70
USD pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	0	3 586
USD értékpapír számla egyenlege - Raiffeisen Bank	0	4 421
GBP pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	56 596	4 988
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - Santander Bank	45 594	30 676
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	0	222 205
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	1 651 725	186 463
<i>Bankbetétek</i>	2 632 855	660 585
Összesen	2 633 809	661 538

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2019.09.30	2019.12.31
Futureal Group Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	10	15
Spectrum Glasgow-nak adott kölcsön kamat elhatárolása	0	9 599
FR Group Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	28	38
Cordia Homes Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	33	38
QED Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	96	129
<i>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</i>	167	9 819
Tagsági díj elhatárolása	726	375
Biztosítási díj elhatárolása	525	520
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	1 251	895
Összesen	1 418	10 714

III. A mérlegben szereplő források értékelése ezer forintban

9. Saját tőke

<u>Saját tőke</u>	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2019.10.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2019.12.31
Jegyzett tőke	4 124 300	0	0	4 124 300
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	29 635 663	0	0	29 635 663
Eredménytartalék	-21 559 902	24 259 407	0	2 699 505
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	24 259 407	5 547 768	24 259 407	5 547 768
Összesen	36 459 468	29 807 175	24 259 407	42 007 236

10. Céltartalékok

A Társaság céltartalékot sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem képzett.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2019.10.01. – 2019.12.31.

10. Kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok eFt-ban	
	2019.09.30	2019.12.31
Kapott kölcsön a FGPP Group Finance Kft.	1 603 782	0
Kapott kölcsön a FutInvest International Kft.	2 085 595	771 375
Kapott kölcsön Futó Gábor	669 300	8 427 268
Kapott kölcsön Cordia Marina Garden Kft.	335 000	0
Kapott kölcsön Cordia Park Residence Második ütem Kft.	763 100	613 100
Kapott kölcsön ECC Real Estate Kft.	55 000	21 000
Kapott kölcsön Elete Kft.	809 158	795 210
Kapott kölcsön RK Projekt Kft.	250 854	267 845
<i>Rövid lejáratú kölcsönök</i>	6 571 789	10 895 798
Belföldi szállítók	0	3 859
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	0	3 859
Kapott kölcsön a FR- Irodák Holding Kft.	12 225 493	0
Kapott kölcsön a FGPP Group Finance Kft.	0	5 713 915
Kapott kölcsön a Futinvest Hungary Kft.	2 077 029	0
Kapott kölcsön a Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	981 561	0
Kapott kölcsön a Gloreman Vagyonkezelő Zrt.	37 101 130	3 683 298
Kapott kölcsön a IOLO OWEN Kft.	180 000	0
Kapott kölcsön a Rubicon 45 Kft.	65 000	0
Finext Consultants Ltd. Osztalék kötelezettség	717 464	0
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben</i>	53 347 677	9 397 213
QED vételár kötelezettség	920 575	0
Finext Consultants Ltd. Osztalék kötelezettség	0	717 464
Finext Consultants Ltd. kamat kötelezettség	0	4 421
Társasági adó kötelezettség	21 635	32 444
Etele Cinema Operations Kft. Vételár kötelezettség	7 000	0
Hungaro Office vételár kötelezettség	0	324 000
Futó Gábor vételár kötelezettség	153 030	147 370
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	1 102 240	1 225 699
Összesen	61 021 706	21 522 569

A kapott kölcsönök kamatmentesek, törlesztésük egy összegben, lejáratkor esedékes.

11. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2019.09.30	2019.12.31
Letétkezelési díj	24	50
Utalási és transzfer díjak	10	20
Könyvvizsgálati díj	2 100	950
Bankköltség	732	804
Névhasználati díj	5	7
<i>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	2 871	1 831
Összesen	2 871	1 831

IV. Az eredmény kimutatás részletezése ezer forintban

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Közvetített szolgáltatások (export)	-9 713	0
<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	-9 713	0
Összesen	-9 713	0

2. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Visszaírt értékvesztés	5 284	115
Kerekítési eltérés miatti bevétel	1	1
Összesen	5 285	116

3. Anyagijellegű ráfordítások

<u>Anyagijellegű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Ügyvédi díj	603	
Könyvelési díj	1 200	300
Könyvvizsgálati díj	2 160	1 100
Tanácsadás	4 000	0
Cégalapításhoz, cégmódosításhoz kapcsolódó költségek	10	3
Tagsági díj	1 254	351
Egyéb szolgáltatás költsége	7 906	64
<i>Igénybe vett szolgáltatás értéke</i>	17 133	1 818
Bankköltség	16 957	1 790
Biztosítási díj	2 622	2 086
Illeték	0	15
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	19 579	3 891
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	-9 713	0
Összesen	26 999	5 709

4. Értékcsökkenési leírás

A Társaság sem tárgyévben sem a tárgyévet megelőző évben értékcsökkenést nem számolt el.

5. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Bírság	14	0
Kerekítés	0	1
Elévült követelés kivezetése	0	2
Értékvesztés elszámolása kölcsönök után	815	2 495
Lynx osztalék követelés elengedése	92 659	0
Összesen	93 488	2 498

6. Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi műveletek bevételei	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Kapott osztalék	31 801 238	0
<i>Kapott (járó) osztalék és részesedés</i>	31 801 238	0
Részesedések értékesítéséből származó nyereség	3 909 495	5 447 686
<i>Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek</i>	3 909 495	5 447 686
Hosszú lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	0	9 599
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek</i>		9 599
Bankkamat	4	0
Rövid lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	167	54
<i>Egyéb kapott (járó) kamatok és kamattjellelű bevételek</i>	171	54
Nem realizált árfolyamnyereség	0	11 362
Realizált árfolyamnyereség	1 016 973	574 434
Kötvény értékesítésből származó bevétel	0	2 954
Egyéb	0	426 943
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	1 016 973	1 015 693
Összesen	36 727 877	6 473 032

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2019.10.01. – 2019.12.31.

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Futureal Prime Properties Zrt. Részesedés kivezetése átalakulás miatt	10 745 895	0
<i>Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek</i>	10 745 895	0
Részesedés értékesítésének vesztesége	14 756	126 558
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek</i>	14 756	126 558
<i>Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	4 373	55 689
Futureal Belváros részesedés értékvesztése	7 625	425
FGPP Kft. részesedés értékvesztése	0	331
Finext Global 1 részesedés értékvesztése	2 602	0
Finext Global 2 részesedés értékvesztése	3 924	0
<i>Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése</i>	14 151	756
Hungaro Office kötelezettség előírás- Cordia Marina Garden vételár	0	324 000
Realizált árfolyamveszteség	695 215	389 369
Nem realizált árfolyamveszteség	827 203	0
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	1 522 418	713 369
Összesen	12 301 593	896 372

8. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Összesen	24 259 407	5 547 767

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2019.10.01. – 2019.12.31.

9. Társasági adó

Társasági adó	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Adózás előtti eredmény	24 301 369	5 568 569
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	180 472	0
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, adóévben visszaírt értékvesztése	3 600 830	5 447 686
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, nem realizált árfolyamnyereség (döntés szerint)	655 042	0
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	115	0
A tulajdoni részesedést jelentő befektetés kivezetése révén realizált nyereség, ha a kivonás jogutód nélküli megszűnés, jegyzett tőke leszállítás, kedvezményezett átalakulás miatt következett be.	0	0
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	0	70 571
Követelésre az adóévben visszaírt értékvesztés	5 284	115
Kapott osztalék	31 801 238	0
Társasági adóalapot csökkentő tételek	36 242 981	5 518 372
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	814	2 495
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, adózás előtti eredmény csökkentéseként elszámolt összeg	884 236	1 227
Elengedett követelés (kivéve ha magánszemély javára történik)		0
Bejelentett részesedéshez kapcsolódó értékvesztés, árfolyamvesztés, vagy kivezetése kapcsán elszámolt ráfordítás és bevétel különbözete	10 625	109 831
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg, illetve árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	0	0
Kedvezményezett átalakulás során megszerzett részesedés - kivéve ha a kedvezményezett átalakulás alapján kivezetett részesedés bejelentett részesedésnek minősül- kivizetése kapcsán elszámolt összeg	10 241 523	0
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	427 375	67 386
Egyéb	843 273	0
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek	14	0
Társasági adóalapot növelő tételek	12 407 860	180 938
Társasági adóalap	466 249	231 135
Társasági adófizetési kötelezettség	41 962	20 802

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2019.10.01. – 2019.12.31.

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	-9 713	0
Egyéb bevételek	5 284	115
Pénzügyi műveletek bevételei	45 923 613	6 473 032
Elvárt jövedelem alapja	918 384	129 463
Társaság minimumadó	0	0

A Társaság a fizetendő adót nem a minimum adó szerint állapítja meg.

V. Egyéb kiegészítő információk

1. Adóvizsgálat

A Társaságnál az adóhatóság az előző évekre vonatkozóan teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott le. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

2. Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak nem piaci árazású kapcsolt tranzakciója csak a kapcsolt vállalatoktól kapott és adott rövid lejáratú kölcsönök formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. A HUF kölcsönökre BUBOR + 1,3 %-kal, az EUR kölcsönökre EURIBOR (de negatív EURIBOR kamatláb esetén 0%) + 1,3%, a Cordia International-al szembeni kölcsönre EURIBOR +2,75 % kamattal számolt a Társaság adóalap korrekciós tételt, melyet az adólevelet megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetők.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	-250194,28%	-
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	1286,06%	-
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	66,65%	13,26%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	66,54%	13,21%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-0,23%	-0,02%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	37,40%	66,12%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	146,84%	84,83%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	64,01%	115,22%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	884,02%	1018,53%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	884,02%	51,24%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek	4,32%	3,07%
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek	72,02%	129,58%
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások) / (rövid lejáratú kötelezettségek + passzív időbeli elhatárolások)	72,02%	129,61%

VII. Cash Flow-kimutatás

A tétel megnevezése		2019.09.30	2019.12.31
b		c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-14. sorok)	-68 479 952	-19 874 805
1a.	Adózás előtti eredmény ±	24 301 370	5 568 569
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-31 801 238	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	-7 499 868	-7 499 868
2	Elszámolt amortizáció +	0	0
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	9 681	2 495
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	-12 336	3 859
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	1 070 622	-39 505 490
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	712	-1 040
9	Vevőkövetelés változása ±	12 336	0
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-17 912 600	14 086 900
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-836	-9 296
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-41 962	-20 802
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-44 105 701	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 15-17. sorok)	21 488 957	17 902 534
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-10 312 281	17 902 534
15	Befektetett eszközök eladása +	0	0
15/b	Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása	0	0
15/c	Beruházásra adott előlegek változása ±	0	0
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
18	Kapott osztalék, részesedés +	31 801 238	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 18-28. sorok)	47 700 166	0
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele +	57 181 917	0
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi ártértékelés vesztesége	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Tőkeváltozás	0	0
	ebből: előző évek eredménye	0	0
24	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	-1	0
25	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	0	0
26	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-9 481 750	0
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi ártértékelés nyeresége	0	0
27	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	709 171	-1 972 271
28	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	0	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	709 171	-1 972 271

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. („a Társaság”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 63 531 636 E Ft, az adózott eredmény 5 547 767 E Ft nyereség –, és a 2019. október 01-től 2019. december 31-ig tartó időszakra vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz.

Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényegesen hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint a Társaság 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtelenül a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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

Továbbá:

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

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. július 03.

Radványi László
Üzlettárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527

ISSUER SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

30 SEPTEMBER 2019

[copy inserted on the next page]

Statistical
code:
14434459-
6810-113-
01
Company
registration
number:
01-09-
903759

**The Company's name: Futureal Development Holding
Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

The Company's address: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII.emelet

Annual financial statements

30/09/2019

Statistical code: 14434459-
6810-113-01
Company registration number:
01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version "A" –
Assets

All figures in HUF thousand

No.	Line item		30/09/2018	Adjustments to previous year(s)	30/09/2019
a	b		c	d	e
1	A.	NON-CURRENT ASSETS	43,232,792	0	53,535,392
2	I.	INTANGIBLE ASSETS	0	0	0
3		Capitalised value of foundation/restructuring	0	0	0
4		Capitalised value of experimental development	0	0	0
5		Intangible property rights	0	0	0
6		Intellectual property	0	0	0
7		Goodwill	0	0	0
8		Advance payments for intangible assets	0	0	0
9		Adjustment to intangible assets	0	0	0
10	II.	TANGIBLE ASSETS	0	0	0
11		Land and buildings, and related intangible property rights	0	0	0
12		Technical equipment, machinery, and vehicles	0	0	0
13		Other equipment, fixtures and fittings, and vehicles	0	0	0
14		Breeding stock	0	0	0
15		Capital projects, refurbishments	0	0	0
16		Advance payments for capital projects	0	0	0
17		Adjustment to tangible assets	0	0	0
18	III.	NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS	43,232,792	0	53,535,392
19		Long-term participating interests in related companies	42,608,268	0	53,348,703
20		Long-term loans to related companies	0	0	0
21		Long-term major participating interests	0	0	0
22		Long-term loans to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
23		Other long-term participating interests	624,524	0	186,689
24		Long-term loans to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
25		Other long-term loans	0	0	0
26		Long-term debt securities	0	0	0
27		Adjustment to non-current financial assets	0	0	0
28		Valuation difference on non-current financial assets	0	0	0

Statistical code: 14434459-
6810-113-01
Company registration number:
01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version "A" –
Assets

All figures in HUF thousand

No.	Line item		30/09/2018	Adjustments to previous year(s)	30/09/2019
a	b		c	d	e
29	B.	CURRENT ASSETS	56,285,918	0	43,947,235
30	I.	INVENTORIES	0	0	0
31		Raw materials	0	0	0
32		Work in progress and semi-finished products	0	0	0
33		Young, fattened and other livestock	0	0	0
34		Finished products	0	0	0
35		Goods	0	0	0
36		Advance payments for inventories	0	0	0
37	II.	RECEIVABLES	54,361,280	0	41,313,426
38		Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)	13,287	0	951
39		Receivables from related companies	39,987,840	0	9,039,723
40		Receivables from undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
41		Receivables from undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
42		Notes receivable	0	0	0
43		Other receivables	14,360,153	0	32,272,752
44		Valuation difference on receivables	0	0	0
45		Positive valuation difference on derivative transactions	0	0	0
46	III.	SECURITIES	0	0	0
47		Participating interests in related companies	0	0	0
48		Major participating interests	0	0	0
49		Other participating interests	0	0	0
50		Own shares	0	0	0
51		Debt securities held for dealing	0	0	0
52		Valuation difference on securities	0	0	0
53	IV.	CASH AT BANK AND IN HAND	1,924,638	0	2,633,809
54		Petty cash, cheques	950	0	954

55		Bank deposits	1,923,688	0	2,632,855
56	C.	PREPAYMENTS	582	0	1,418
57		Accrued income	0	0	167
58		Prepaid expenses	582	0	1,251
59		Deferred expenses	0	0	0
60		TOTAL ASSETS	99,519,292	0	97,484,045

Statistical code: 14434459-
6810-113-01

Company registration number:
01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version "A" -
Liabilities

All figures in HUF thousand

No.	Line item		30/09/2018	Adjustments to previous year(s)	30/09/2019
a	b		c	d	e
61	D.	EQUITY	57,023,225	0	36,459,468
62	I.	SHARE CAPITAL	4,124,300	0	4,124,300
63		of which: repurchased participating interests at face value	0	0	0
64	II.	CALLED UP SHARE CAPITAL NOT PAID (-)	0	0	0
65	III.	CAPITAL RESERVE	29,635,664	0	29,635,663
66	IV.	RETAINED EARNINGS *	0	0	-21,559,902
67	V.	NON-DISTRIBUTABLE RESERVE	0	0	0
68	VI.	REVALUATION RESERVE	0	0	0
69		Revaluation reserve for adjustments	0	0	0
70		Fair value reserve	0	0	0
71	VII.	AFTER-TAX PROFIT/(LOSS)	23,263,261	0	24,259,407
72	E.	PROVISIONS	0	0	0
73		Provisions for contingent liabilities	0	0	0
74		Provision for future expenses	0	0	0
75		Other provisions	0	0	0
76	F.	LIABILITIES	42,493,908	0	61,021,706
77	I.	SUBORDINATED LIABILITIES	0	0	0
78		Subordinated liabilities to related companies	0	0	0

79		Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
80		Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
81		Subordinated liabilities to other entities	0	0	0
82	II.	NON-CURRENT LIABILITIES	0	0	0
83		Long-term borrowings	0	0	0
84		Convertible bonds and contingent convertible bonds	0	0	0
85		Liabilities from the issue of bonds	0	0	0
86		Loans for capital and development projects	0	0	0
87		Other long-term loans	0	0	0
88		Non-current liabilities to related companies	0	0	0
89		Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
90		Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
91		Other non-current liabilities	0	0	0

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number:
01-09-903759

Futureau Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version "A" -
Liabilities

All figures in HUF thousand

No.	Line item	30/09/2018	Adjustments to previous year(s)	30/09/2019
a	b	c	d	e
92	III. CURRENT LIABILITIES	42,493,908	0	61,021,706
93	Short-term borrowings	16,053,539	0	6,571,789
94	of which: convertible bonds and contingent convertible bonds	0	0	0
95	Short-term loans	0	0	0
96	Advance payments received from customers	0	0	0
97	Liabilities from supplies of goods and services (trade liabilities)	12,336	0	0
98	Notes payable	0	0	0
99	Current liabilities to related companies	26,396,413	0	53,347,677

10 0		Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
10 1		Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
10 2		Other current liabilities	31,620	0	1,102,240
10 3		Valuation difference on liabilities	0	0	0
10 4		Negative valuation difference on derivative transactions	0	0	0
10 5	G.	ACCRUALS	2,159	0	2,871
10 6		Prepaid income	0	0	0
10 7		Accrued expenses	2,159	0	2,871
10 8		Deferred income	0	0	0
10 9		TOTAL LIABILITIES	99,519,292	0	97,484,045

Statistical code: 14434459-
6810-113-01

Company registration number:
01-09-903759

Futoreal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

PROFIT AND LOSS ACCOUNT
(using the cost by nature method)

All figures in HUF thousand

No	Line item		01/01/2018 - 30/09/2018	Adjustments to previous year(s)	01/10/2018 - 30/09/2019
a	b		c	d	e
1	01.	Net domestic sales revenues	0	0	0
2	02.	Net export sales revenues	9,713	0	-9,713
3	I.	Net sales revenues (lines 01+02)	9,713	0	-9,713
4	03.	Change in self-produced inventories ±	0	0	0
5	04.	Capitalised value of internally generated assets	0	0	0
6	II.	Own work capitalised (lines ±03+04)	0	0	0
7	III.	Other income	9,340	0	5,285
8		of which: impairment reversed	9,730	0	5,284
9	05.	Raw materials	0	0	0
10	06.	Services received	6,708	0	17,133
11	07.	Other services	5,658	0	19,579

12	08.	Cost of goods sold	0	0	0
13	09.	Services resold (intermediated)	9,713	0	-9,713
14	IV.	Material expenses (lines 05+06+07+08+09)	22,079	0	26,999
15	10.	Wages	0	0	0
16	11.	Other payments to personnel	0	0	0
17	12.	Contributions on wages	0	0	0
18	V.	Payments to personnel (lines 10+11+12)	0	0	0
19	VI.	Depreciation	0	0	0
20	VII.	Other expenses	6,036	0	93,488
21		of which: impairment	6,033	0	814
22	A.	OPERATING/TRADING PROFIT/(LOSS) (lines I±II+III-IV-V-VI-VII)	-9,062	0	-124,915

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number:
01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

PROFIT AND LOSS ACCOUNT
(using the cost by nature method)

All figures in HUF thousand

No.	Line item	01/01/2018 - 30/09/2018	Adjustments to previous year(s)	01/10/2018 - 30/09/2019	
a	b	c	d	e	
23	13.	Dividends and profit sharing received (due)	9,360,360	0	31,801,238
24		of which: received from related companies	9,360,360	0	31,801,238
25	14.	Income and exchange gains from participating interests	19,837,012	0	3,909,495
26		of which: received from related companies	19,837,012	0	3,909,495
27	15.	Income and exchange gains from non-current financial assets (securities, loans)	0	0	0
28		of which: received from related companies	0	0	0
29	16.	Other interest and similar income received (due)	1	0	171
30		of which: received from related companies	0	0	167
31	17.	Other income from financial transactions	1,564,262	0	1,016,973
32		of which: valuation difference	0	0	0
33	VIII.	Income from financial transactions (lines 13+14+15+16+17)	30,761,635	0	36,727,877
34	18.	Expenses and exchange losses from participating interests	8,832,302	0	10,745,895

35		of which: paid to related companies	0	0	0
36	19.	Expenses and exchange losses from non-current financial assets (securities, loans)	25,232	0	14,756
37		of which: paid to related companies	0	0	0
38	20.	Interest payable (paid) and similar expenses	1	0	4,373
39		of which: paid to related companies	0	0	0
40	21.	Impairment on participating interests, securities, long-term loans and bank deposits	-1,716,096	0	14,151
41	22.	Other expenses of financial transactions	317,979	0	1,522,418
42		of which: valuation difference	0	0	0
43	IX.	Expenses of financial transactions (lines 18+19+20±21+22)	7,459,418	0	12,301,593
44	B.	FINANCIAL PROFIT/(LOSS) (lines VIII-IX)	23,302,217	0	24,426,284
45	C.	PRE-TAX PROFIT/(LOSS) (±A±B)	23,293,155	0	24,301,369
46	X.	Tax liability	29,894	0	41,962
47	D.	AFTER-TAX PROFIT/(LOSS) (lines ±C-X)	23,263,261	0	24,259,407

<u>Profitability indicators</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	2018	2019
Pre-tax profit/(loss) to sales revenues	pre-tax profit (loss) / net sales revenues	239814.22%	#REF!
Operating profit/(loss) to sales revenues	operating profit (loss) / net sales revenues	-93.30%	#REF!
Pre-tax profit/(loss) to equity	pre-tax profit/(loss) / equity	40.85%	66.65%
After-tax profit/(loss) to equity	after-tax profit (loss) / equity	40.80%	66.54%
Operating profit/(loss) to assets	operating profit/(loss) / (non-current assets + inventories)	-0.02%	-0.23%

<u>Net assets position</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	2018	2019
Equity	equity / balance sheet total	57.30%	37.40%
Coverage of non-current assets	non-current assets / equity	75.82%	146.84%
Equity growth ratio	equity in the reporting year / equity in the previous year	168.91%	64.01%
Equity to share capital	equity / share capital	74.52%	884.02%
Debt ratio	liabilities / equity	1382.62%	884.02%

<u>Liquidity indicators</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	2018	2019
Acid test	cash/ current liabilities	4.53%	4.32%
Long-term liquidity	(receivables + cash at bank and in hand + securities) / current liabilities	132.46%	72.02%

General liquidity ratio	(current assets + prepayments) / (current liabilities + accruals)	132.45%	72.02%
-------------------------	---	---------	--------

Cash Flow

All figures in HUF thousand

No.	Line item	2018	2019
a	b	c	d
I.	Change in cash from operating activities (Operating cash flow, lines 1-13)	28,404,007	-36,831,746
1	Pre-tax profit/(loss) ±	23,293,155	24,301,369
1/a	Exchange difference on borrowings ±	0	0
2	Amortisation charge +	0	0
3	Impairment recognised and reversed ±	3,697	9,681
4	Difference between provisions made and used ±	0	0
5	Proceeds from/(loss on) disposal of non-current assets ±	0	0
6	Change in trade liabilities ±	12,327	-12,336
7	Change in other current liabilities ±	21,822,882	895,954
8	Change in accruals ±	732	712
9	Change in trade receivables ±	-12,336	12,336
10	Change in current assets (net of trade receivables and cash at bank and in hand) ±	-16,686,373	-17,932,925
11	Change in prepayments ±	-183	-836
12	Tax paid or payable (on profit) -	-29,894	0
13	Dividends and profit-sharing paid or payable -	0	-44,105,701
14	Amount shown in profit and loss account not requiring cash flow movements	0	0
II.	Change in cash from investing activities (Investment cash flow, lines 14-16)	-31,404,829	-10,159,251
15	Purchase of non-current assets -	-31,404,829	-10,159,251
16	Disposal of non-current assets +	0	0
17	Dividend and profit sharing received +	0	0
III.	Change in cash from financial transactions (Financing cash flow, lines 17-27)	4,052,634	47,700,167
18	Proceeds from the issue of shares, capital increase +	0	0
19	Proceeds from issue of bonds and debt securities +	0	0
20	Borrowings +	4,052,634	57,181,917
21	Repayment, cancellation and redemption of long-term loans and bank deposits +	0	0
22	Cash received without the obligation of repayment +	0	0
23	Share redemption, capital reduction -	0	0
24	Repayment of bonds and debt securities -	0	0
25	Loan repayment -	0	-9,481,750
26	Long-term loans and bank deposits -	0	0

27	Cash transferred without the obligation of repayment -	0	0
28	Cancelled receivables from loans	0	0
29	Change in liabilities to owners and other non-current liabilities ±	0	0
IV.	Change in cash (lines ±I±II±III) ±	1,051,812	709,170

1	4	4	3	4	4	5	9	-	6	8	1	0	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistical code

0	1	-	0	9	-	9	0	3	7	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Company registration number

The Company's name: Futoreal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

The Company's address: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

NOTES

to the financial statements

Date: Budapest, 22 April 2020

 Manager (representative) of the Company

L.S.

II. General notes

3. Company information

Name: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Tax number: 14434459-2-42
Registered address: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Kft. was established on 14 July 2008. The Company was registered on 19 August 2008 by the Metropolitan Court of Budapest as Court of Registration.

The Company's owners made a resolution on 31 August 2017 on increasing the share capital by HUF 3,600,000,000 and transferring HUF 32,400,000,000 to the capital reserve. The share capital was increased in full by Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft., the Company's majority owner.

The Company's ownership structure as at 30 September 2019:

<u>Shareholders</u>	<u>Face value of shares</u>	<u>Ownership share (%)</u>
Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	HUF 4,124,000,000	99,9927%
Finext Consultants Limited	HUF 100,000	0,0024%
FutInvest Hungary Befektetési Kft. és QED Investments Limited	HUF 100,000	0,0024%
FR-Irodák Holding Kft.	HUF 100,000	0,0024%

The above share constitutes the undivided joint property of FutInvest Hungary Befektetési Kft. és a QED Investments Limited.

The Company's share capital: HUF 4,124,300 thousand

The Company carries out the following activities:

- 6810'08 Buying and selling of own real estate - core activity
- 4110'08 Development of building projects
- 6820'08 Renting and operating of own or leased real estate
- 6831'08 Real estate agencies
- 6832'08 Management of real estate on a fee or contract basis

The Company has three managing directors, who are authorised to represent and sign on behalf of the Company individually:

Dr. Péter Futó
1026 Budapest, Bimbó út 139.

Tibor Tatár
1221 Budapest, Csésze utca 12.

László Pusztai
2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet utca 14. fszt. 2.

The Company is obliged to have its financial statements audited. The Company's statutory auditor:

Pál Tímár (1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.)
Chamber membership no.: 002527
PricewaterhouseCoopers Auditing Ltd.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Audit fee charged by the auditor for general audit: HUF 1,700,000 + VAT

As at 30 September 2019, the Company had participating interest in the following companies:

<u>Company name</u>	<u>Registered office</u>	Share at face value (HUF)	Share at face value (EUR)	Share at face value (USD)	Ownership share (%)
Cordia Homes Holding Limited	CY-1082 Nicosia, Agioi Omologites, Kyriakou Matsi 16. Eagle House 10. emelet		60,141,495		97.54%
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	13,000,000			100.00%
Gloremán Vagyonkezelő	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	32,376,976,650			99.50%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3,000,000			100.00%
IOLO OWEN Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	660,000,000			100.00%
Lynx 2003. Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	5,000,000			100.00%
Finext Global 1 Részalap	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		60,000		100.00%
Finext Global 2 Részalap	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		60,000		100.00%
Venn 2014 Ltd	Rehov Mekor Haim 23 6603725 Tel-Aviv			500,000	0.57%
Etele Cinema Operations Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	7,000,000			100.00%
Rubicon 45 Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	165,000,000			100.00%

The equity figures for 2019 of the companies in which the Company has participating interest were not available at the time of preparing the financial statements. The Company is not aware of any significant events that would cause impairment of the shares.

In the founder's resolution dated 19 September 2018, the Company's founder changed the Company's financial year to a non-calendar financial year of twelve calendar months starting on 1 October of a specific calendar year to 30 September, the balance sheet date, of the following calendar year. The date of balance sheet preparation is 31 October of the current year.

Person responsible for keeping the financial records, person preparing the financial statements:

Name: Zsolt Balázsik

Address: 2040 Budaörs, Fényes u. 1.

Registration number: 165591

The managing directors are not remunerated. The Company did not provide any loans or advances to, and did not undertake any guarantee on behalf of its managing directors.

The Company does not have any tangible assets directly used for environmental protection purposes. It does not generate or own any hazardous waste or environmentally damaging materials.

The Company did not have any employees in the reporting year.

4. Accounting policy

4. Basis of accounting

The Company prepares annual financial statements. Accordingly, it is required to keep its books and records in accordance with the regulations of double-entry bookkeeping.

The Company prepares a “Version A” balance sheet.

The Company prepares its profit and loss account using the cost by nature method.

The figures of the financial statements are provided in HUF thousand (unless otherwise specified).

Comparative information disclosed in the financial statements refer to the period 01/01/2018-30/09/2018.

5. Key elements of the accounting policy

The Company recognises its expenses in the account class 5 “Expense categories”, with the content stipulated by the Accounting Act. At the time of preparing the financial statements, the Company did not perform any secondary expense accounting. However, the computerised accounting system allows classification of expenses according to various criteria. The current expense accounting system determined the selection of format and content of the profit and loss account.

Errors are considered to be material if, in the year when identified by any form of audit, the total of all errors (whether negative or positive) identified for a given financial year (separately for each year) and the impacts thereof – increasing or decreasing the profit or equity – exceeds the limit set in the Accounting Policy.

Errors are always considered to be material if, in the year when identified, the total of all errors (whether negative or positive) identified for the same financial year and the impacts thereof – increasing or decreasing the profit or equity – exceeds 2% of the balance sheet total of the financial year under review, or HUF 1 million if 2% of the balance sheet total does not exceed HUF 1 million.

Non-material errors: errors are not considered material if, in the year when disclosed by different reviews, the total of all errors (whether negative or positive) disclosed for a given financial year (separately for each year) and the impacts thereof - increasing or decreasing the profit or equity - does not exceed the value limit of material errors.

The Company does not use adjustments for intangible property rights or intellectual property.

6. Measurement

The Company performs measurement based on the principle of continuity. In the course of measurement, all impairment relating to the reporting year which become known until the date of balance sheet preparation must be taken into account.

Transactions in foreign currencies are recognised at the Hungarian Central Bank's exchange rate valid at the transaction date. Exchange gains or losses arising from the difference between the exchange rates valid at the payment date and the transaction date are recognised in the profit and loss account.

The acquisition cost of tangible assets and all other costs incurred in relation to the acquisition of tangible assets are allocated over the period in which the assets are expected to be used. Depreciation is recognised on a monthly basis, for the period in which the assets are capitalised. Depreciation is recognised using the straight-line method, on a time proportion basis, from the date of capitalisation.

3.1 Tangible and intangible assets

The Company established the depreciation method and period in accordance with the provisions of the Accounting Act, taking into account the useful lives of intangible assets and intangible property rights as well as the legislation concerning depreciation.

Intangible assets are recognised on the basis of their expected useful lives.

Depreciation rates:

Intangible property rights:	10.0%
Intellectual property:	33.0%
Goodwill:	20.0%
Buildings (in accordance with the CDTA)	2.0%
Leased property owned by other parties	6.0%
Rental of own property	5.0%
Technical equipment and machinery	14.5%
Other equipment, fixtures and fittings	14.5%
IT equipment	33.0%

Tangible assets that have an individual purchase price below HUF 100 thousand are fully depreciated using ordinary depreciation when taken into proper use. The purchase price of tangible assets that have an individual purchase price below HUF 200 thousand is deducted in equal amounts in the year when taken into use and in the following tax year.

3.2 Non-current financial assets

Non-current assets are measured at acquisition cost on initial recognition. The acquisition cost comprises the purchase price and/or the cost of generating the asset. The purchase price and balance sheet amount of interest-bearing securities recognised in non-current (or current) assets exclude the time-proportionate amount of interest included in the purchase price.

3.4 Inventories

On measurement of inventories, the carrying amount is the cost of inventories less impairment recognised.

3.4 Receivables

Receivables must be capitalised in the balance sheet at their HUF amounts as at the contractual performance date (cost).

3.5 Securities

Short-term securities are initially recognised at cost. The purchase price and balance sheet amount of interest-bearing securities recognised exclude the time-proportionate amount of interest included in the purchase price.

3.6 Equity

Equity must be recognised at carrying amount. Called-up share capital not paid must be shown in the balance sheet as a separate line item and as a negative amount in equity.

3.7 Provisions and liabilities

Provisions and liabilities must be initially recognised at their HUF amounts translated using the exchange rate valid at the date of initial recognition or contractual performance, and must be recognised at their carrying amounts. At the end of the financial year, provisions and liabilities must be shown in the balance sheet at their HUF amounts translated using the official exchange rates published by the Hungarian National Bank for the balance sheet date. Non-current liabilities have been supplemented to include the new line items “Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests” and “Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests”. Current liabilities have been supplemented to include the new line item “Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests”.

The balance sheet must show advance payments received from customers in HUF in the actually received amount, and advance payments received in foreign currencies in the HUF amount translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank, until settlement following contractual performance, retransfer of the advance payments, or settlement in any other way.

The balance sheet must show loans taken out in HUF in the actually disbursed amounts or the amounts net of repayments, and loans taken out in foreign currencies in the HUF equivalents of the foreign currency amounts actually disbursed or calculated net of repayments, translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank.

Liabilities from supplies of goods and services including VAT, must be shown in the balance sheet

- a) in the confirmed and invoiced amounts in the case of liabilities payable in HUF,
- b) in the HUF equivalents of the confirmed and invoiced foreign currency amounts, translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank in the case of liabilities payable in foreign currencies.

3.8 Sales revenues

Net sales revenues are recognised at the date of supply and are exclusive of VAT.

3.9 Corporate tax

Corporate tax is recognised in the profit and loss account in compliance with the tax regulations that are in force in the reporting year.

3.10 Other

There were no events after the balance sheet date that would have a material effect on the company's profit (loss) and the results of its operations.

The Company did not have any significant and unusual transactions with related companies in the financial year.

The Company did not conclude any unusual financial (forward, option, or swap) transactions.

An off-balance sheet item is the bank loan of EUR 1,292,050 purchased from Vistula Holdings for a discounted amount of EUR 15,000.

The other off-balance sheet item includes the guarantee commitments relating to the loan for the first phase of Budapest One Irodaház.

Subsequent events:

According to a Founder's Resolution, the Company amended its financial year to make it identical with the calendar year.

On 29 November 2019, Futureal Property Group Kft. acquired 99.998%, and FR- Irodák Holding Kft. acquired 0.002% of the Company's shares.

The pandemic, either directly or indirectly, affects all enterprises. Therefore, all companies are required to disclose its impact on their activities on the basis of the best estimates available to management.

The Company's management is continuously analysing the situation evolving as a result of the pandemic. The Company operates as a holding company, is active in its operations, and does not have any employees. In this way, the Company's operations are not substantially affected by the current crisis.

The Company's financial position is stable, and its management did not identify any liquidity issues on the basis of the cash flow budgets for the coming 12 months. Having assessed the specific facts, risks, plans and the information concerning the implementation of these plans for Futureal Development Holding Kft., the Company's management believes that using the going concern assumption is appropriate when preparing the financial statements for the financial year ending 30 September 2019.

II. Notes to the assets shown in the balance sheet in HUF thousand

11. Intangible assets

The Company did not have any intangible assets in the reporting year or the year preceding the reporting year.

12. Tangible assets

The Company did not have any tangible assets in the reporting year or the year preceding the reporting year.

13. Non-current financial assets

<u>Non-current financial assets</u>	All figures in HUF thousand	
	30/09/2018	30/09/2019
Long-term participating interest in Cordia Homes Holding Ltd.	19,472,613	20,126,351
Long-term participating interest in Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.	3,000	0
Long-term participating interest in Futureal Béta Kft.	836,660	0
Long-term participating interest in IOLO OWEN Kft.	660,000	660,000
Long-term participating interest in Lynx 2003. Kft.	5,000	5,000
Long-term participating interest in Portfolio Real Estate Hungary Kft.	1,508,366	0
Long-term participating interest in Rubicon 45 Kft.	165,000	165,000
Long-term participating interest in Futureal Prime Properties Zrt.	19,941,629	0
Long-term participating interest in Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	3,000	5,375
Long-term participating interest in Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	3,000	0
Long-term participating interest in Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	3,000	3,000
Long-term participating interest in Futureal Gloreman Vagyongkezelő Zrt.	0	32,376,977
Long-term participating interest in Etele Cinema Operations Kft.	7,000	7,000
<i>Long-term participating interests in related companies</i>	42,608,268	53,348,703

The Company acquired a share in Gloreman Zrt. on 30 April 2019 from Cordia Homes Holding Ltd.

On 19 September 2019, the Company sold to Futureal Holding Zrt. its share in Futureal Prime Properties Kft., which was transformed on 14 June 2019 from Futureal Prime Properties Zrt.

<u>Non-current financial assets</u>	All figures in HUF thousand	
	30/09/2018	30/09/2019
Long-term participating interest in Finext Optimum 1 Részalap	100,000	0
Long-term participating interest in Finext Global 1 Részalap	262,262	17,488
Long-term participating interest in Finext Global 2 Részalap	262,262	16,171
Long-term participating interest in Venn 2014 Ltd.	0	153,030
<i>Other long-term participating interests</i>	624,524	186,689
Total (including the line item “ <i>Long-term participating interests in related companies</i> ”)	43,232,792	53,535,392

14. Inventories

The Company did not have any inventories in the reporting year or the year preceding the reporting year.

15. Receivables

Receivables	All figures in HUF thousand	
	30/09/2018	30/09/2019
Trade receivables - Sparks Limited	12,336	0
Trade receivables - Cordia Sun Resort, due to voluntary liquidation	951	951
<i>Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)</i>	13,287	951
Dividends receivable from Cordia Homes Ltd.	7,741,033	0
Dividends receivable from Rubicon 45 Kft.	9,417	0
Dividends receivable from IOLO Owen Kft.	22,691	0
Dividends receivable from Lynx Kft.	148,277	0
Vistula Holdings bank loan purchase	0	5,020
Receivables from Cordia Marina Garden Kft. - sale and purchase of shares	0	7,000
Receivables from Cordia Homes Ltd. - sale and purchase of shares	19,900	0
Receivables from Cordia Homes Ltd. - purchase price	0	16,272
Loan provided to Cordia Agent Kft.	3,000	4,000
Loan provided to Futureal Zéta Kft.	0	661,898
Loan provided to Cordia Homes Holding Limited	19,034,189	1,982,638
Loan provided to Cordia Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft.	1,112,175	1,554,430
Loan provided to Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.	2,252,690	0
Loan provided to Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	7,000	6,000
Loan provided to Futureal Béta Kft.	881,599	0
Loan provided to Futureal Management Kft.	1,744,371	1,406,917
Loan provided to Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	1,467,456	0
Loan provided to Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	10,626	50,626
Loan provided to GLOREMAN Vagyongkezelő Zrt.	150,000	0
Loan provided to Portfolio Real Estate Hungary Kft.	5,203,920	0
Loan provided to CPRD Gamma Kft.	159,496	129,496
Loan provided to Vistula Holdings	0	3,135,426
Loan provided to Laming Thomson Kft.	20,000	80,000
<i>Receivables from related companies</i>	39,987,840	9,039,723

Receivables	All figures in HUF thousand	
	30/09/2018	30/09/2019
Receivables from Futureal Holding Vagy onkezelő Zrt. - sale and purchase of shares	2,236,645	10,220
Loan provided to CFM Projekt Kft.	1,500	43,500
Loan provided to Futureal Office Development 1 Alap	1,449,219	0
Loan provided to Cordia Sales and Marketing Kft.	183,000	150,590
Loan provided to QED Investments Ltd.	0	68,603
Loan provided to Cordia International Zrt.	3,040,721	3,659,562
Loan provided to Cordia Lands Ltd.	1,083,373	0
Loan provided to CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.	6,713	6,713
Loan provided to Pedrano Invest Kft.	5,834,226	14,913,338
Loan provided to Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.	20,000	20,000
Loan provided to FAM Lambda Ingatlanfejlesztési Kft.	166,474	477,307
Loan provided to FPGY Invest Kft.	334,400	335,000
Loan provided to Futureal Prime Properties One Részalap	0	2,396,429
Loan provided to GFG Agent Kereskedelmi Kft.	500	7,500
Loan provided to Omega 99 Kft.	0	751,500
Loan provided to Finext Capital Ltd.	0	41,831
Loan provided to Cordia Homes BV	0	8,032
Loan provided to FR Group BV	0	9,036
Loan provided to Futureal Group BV	0	7,362
Loan provided to QED BV	0	30,453
Receivables from value added tax	249	297
Receivables from foreign value added tax	78	81
Receivables from Futureal Holding BV - training fees	0	3,649
Receivables from Futureal Holding BV - purchase price	0	8,767,830
Receivables from Grünes Wohnen	0	1,806
Local business tax assets	1,752	1,752
Advance payment for CMS Spectrum Glasgow Project	0	560,305
Disposal of shares in Cordia Homes to Gábor András Futó	54	56
Disposal of shares in Cordia Sales and Marketing Kft.	1,250	0
Receivables from Swages Real Estate II	0	0
<i>Other receivables</i>	14,360,154	32,272,752
Total (including the line items <i>Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)</i> and <i>Receivables from related companies</i>)	54,361,280	41,313,426

Loans were provided free of interest and must be repaid in a single amount on expiry.

As at 30 September 2019, Futureal Holding BV and Futureal Development Holding Kft. do not qualify as related companies because the Company acquired a participating interest in Futureal Holding BV in October 2019.

Pedrano Invest Kft. receives dividends from Pedrano Homes Kft. and Pedrano Construction Kft., which will improve its equity position and make recognition of impairment redundant.

FAM Lambda Kft. used its loan for funding profitable investment opportunities, therefore recognition of impairment is not required.

The Company recognised 100 % impairment on receivables from 4D Book Kft. (HUF 6,250 thousand) and Ehud Amir (HUF 1,500 thousand).

100% impairment was recognised on the loans provided to Corvin Innoservice Kft. (HUF 1,162,638 thousand), Finext Innovációs Központ Kft. (HUF 47,672 thousand), and Finext Inkubátorház Kft. (HUF 800,270 thousand). Impairment of HUF 21,657 thousand was recognised for CFM Projekt Kft.

16. Securities

The Company did not have any securities in the reporting year or the year preceding the reporting year.

17. Cash at bank and in hand

<u>Cash at bank and in hand</u>	All figures in HUF thousand	
	30/09/2018	30/09/2019
<i>Petty cash</i>	950	954
HUF cash account balance - CIB Bank	129	232
HUF cash account balance - Raiffeisen Bank	1,641,661	
HUF cash account balance - K&H Bank	10,578	73
EUR cash account balance - K&H Bank	0	33
HUF cash account balance - K&H Bank - Securities account	0	96
EUR cash account balance - Raiffeisen Bank	269,692	877,117
PLN cash account balance - Raiffeisen Bank	0	1,389
GBP cash account balance - Raiffeisen Bank	0	56,596
EUR cash account balance - Santander Bank	0	45,594
EUR cash account balance - CIB Bank	1,628	1,651,725
<i>Bank deposits</i>	1,923,688	2,632,855
Total	1,924,638	2,633,809

18. Prepayments

<u>Prepayments</u>	All figures in HUF thousand	
	30/09/2018	30/09/2019
Accrued interest on loan provided to Cordia Homes BV	0	33
Accrued interest on loan provided to FR Group BV	0	28
Accrued interest on loan provided to QED BV	0	96
Accrued interest on loan provided to Futoreal Group BV	0	10
<i>Accrued income</i>	0	167
Accrual of membership fee	0	726
Accrual of insurance premium	0	525
<i>Prepaid expenses</i>	582	1,251
Total	582	1,418

III. Notes to liabilities shown in the balance sheet in HUF thousand

19. Equity

<u>Equity</u>	All figures in HUF thousand			
	Opening balance as at 01/10/2018	Increase	Decrease	Closing balance as at 30/09/2019
Share capital	4,124,300			4,124,300
Called-up share capital not paid	0			0
Capital reserve	29,635,664	0	0	29,635,663
Retained earnings	0	23,263,261	44,823,163	-21,559,902
Non-distributable reserve	0			0
Revaluation reserve	0			0
After-tax profit/(loss)	23,263,261	24,259,407	23,263,261	24,259,407
Total	57,023,225	47,522,668	68,086,424	36,459,468

In the reporting year, the Company paid dividends of HUF 44,823,163 thousand to its owners.

10. Provisions

The Company did not make any provisions in the reporting year or the year preceding the reporting year.

11. Liabilities

<u>Current liabilities</u>	All figures in HUF thousand	
	30/09/2018	30/09/2019
Loan received from FGPP Group Finance Kft.	10,263,303	1,603,782
Loan received from FutInvest International Kft.	0	2,085,595
Loan received from Gábor Futó	3,667,410	669,300
Loan received from Cordia Marina Garden Kft.	305,000	335,000
Loan received from Cordia Park Residence Második ütem Kft.	963,178	763,100
Loan received from ECC Real Estate Kft.	65,000	55,000
Loan received from Elete Kft.	789,648	809,158
Loan received from RK Projekt Kft.	0	250,854
<i>Short-term borrowings</i>	16,053,539	6,571,789
Domestic trade liabilities	12,336	0
<i>Liabilities from supplies of goods and services (trade liabilities)</i>	12,336	0
Loan received from FR- Irodák Holding Kft.	0	12,225,493
Loan received from Futureal Zéta Kft.	1,390,267	0
Loan received from Futinvest Hungary Kft.	0	2,077,029
Loan received from Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	15,638	981,561
Loan received from Gloreman Vagyonkezelő Zrt.	0	37,101,130
Loan received from IOLO OWEN Kft.	0	180,000
Loan received from RK Projekt Kft.	252,732	0
Loan received from Rubicon 45 Kft.	0	65,000
Loan received from Futureal Prime Properties Zrt.	24,737,776	0
Liabilities to Finext Consultants Ltd. - dividends	0	717,464
<i>Current liabilities to related companies</i>	26,396,413	53,347,677
Liabilities from QED purchase price	0	920,575
Corporate tax liability	26,331	21,635
Liabilities to Etele Cinema Operations Kft. - purchase price	7,000	7,000
Liabilities to Gábor Futó - purchase price	0	153,030
<i>Other current liabilities</i>	31,620	1,102,240
Total	42,493,908	61,021,706

Loans were received free of interest and must be repaid in a single amount on expiry.

12. Accruals

Accruals	All figures in HUF thousand	
	30/09/2018	30/09/2019
Custody fees	8	24
Transfer fees	10	10
Audit fees	1,500	2,100
Banking expenses	635	732
Fees charged for use of name	6	5
<i>Accrued expenses</i>	2,159	2,871
Total	2,159	2,871

IV. Notes on the profit and loss account in HUF thousand

1. Net sales revenues

Net sales revenues	All figures in HUF thousand	
	01/01/2018-30/09/2018	01/10/2018-30/09/2019
Intermediated services (export)	9,713	-9,713
<i>Net sales revenues</i>	9,713	-9,713
Total	9,713	-9,713

An invoice on advisory services was re-invoiced by mistake in 2018 and cancelled in the financial year 2019.

2. Other income

Other income	All figures in HUF thousand	
	01/01/2018-30/09/2018	01/10/2018-30/09/2019
Impairment reversed	9,730	5,284
Income from rounding differences	0	1
Other income, not elsewhere classified	-390	0
Total	9,340	5,285

3. Material expenses

Material expenses	All figures in HUF thousand	
	01/01/2018-30/09/2018	01/10/2018-30/09/2019
Lawyers' fees	5	603
Bookkeeping fees	900	1,200
Audit fees	1,500	2,160
Advisory services	3,600	4,000
Expenses pertaining to company foundation and modification	54	10
Membership fees	605	1,254
Costs of other services	44	7,906
<i>Services received</i>	6,708	17,133
Banking expenses	5,637	16,957
Insurance premiums	21	2,622
<i>Other services</i>	5,658	19,579
<i>Services resold (intermediated)</i>	9,713	-9,713
Total	22,079	26,999

The invoice on advisory services recognised in services resold (intermediated) in 2018 was cancelled in the financial year 2019.

4. Depreciation

The Company did not recognise any depreciation in the reporting year or the year preceding the reporting year.

5. Other expenses

Other expenses	All figures in HUF thousand	
	01/01/2018-30/09/2018	01/10/2018-30/09/2019
Fines	0	14
Rounding	3	0
Recognition of impairment on loans	6,033	815
Waiver of receivables from Lynx dividends	0	92,659
Total	6,036	93,488

6. Income from financial transactions

<u>Income from financial transactions</u>	All figures in HUF thousand	
	01/01/2018-30/09/2018	01/10/2018-30/09/2019
Dividends received	9,360,360	31,801,238
<i>Dividends and profit sharing received (due)</i>	9,360,360	31,801,238
Gains from the disposal of participating interests	19,837,012	3,909,495
<i>Income and exchange gains from participating interests</i>	19,837,012	3,909,495
Bank interest	1	4
Interest income on loans provided	0	167
<i>Other interest and similar income received (due)</i>	1	171
Unrealised exchange gain	1,106,821	0
Realised exchange gain	381,967	1,016,973
Income relating to previous years - exchange differences due to lack of share exchange	0	0
<i>Other income from financial transactions</i>	1,564,262	1,016,973
Total	30,761,635	36,727,877

In the reporting year, the Company received dividends of HUF 31,801,426 thousand from Futureal Prime Properties Zrt., and HUF 431 thousand from Futureal Real Estate Holding Ltd.

The Company sold its participating interest in Corvin Telek 125 Kft., Futureal Prime Properties Kft., Futureal Béta Kft., and Portfolio Real Estate Hungary Kft. in the reporting year.

7. Expenses of financial transactions

<u>Expenses of financial transactions</u>	All figures in HUF thousand	
	01/01/2018-30/09/2018	01/10/2018-30/09/2019
Derecognition and initial recognition of participating interest in Futureal Prime Properties Zrt. due to transformation	0	10,745,895
<i>Expenses and exchange losses from participating interests</i>	8,832,302	10,745,895
Loss on disposal of participating interests	25,232	14,756
<i>Expenses and exchange losses from non-current financial assets (securities, loans)</i>	25,232	14,756
<i>Interest payable (paid) and similar expenses</i>	1	4,373
Impairment on participating interest in Futureal Belváros	0	7,625
Impairment on participating interest in Finext Global 1	0	2,602
Impairment on participating interest in Finext Global 2	0	3,924
<i>Impairment on participating interests, securities, long-term loans and bank deposits</i>	-1,716,096	14,151
Realised exchange loss	317,979	695,215
Unrealised exchange loss	0	827,203
<i>Other expenses of financial transactions</i>	317,979	1,522,418
Total	7,459,418	12,301,593

Futureal Prime Properties Zrt. was transformed to a Kft. on 14 June 2019. The participating interest in Futureal Prime Properties Zrt. was derecognised at a cost of HUF 19,941,629 thousand (EUR 61,590,059). The participating interest in Futureal Prime Properties Kft. was initially recognised at HUF 9,195,734 thousand (EUR 28,563,504). The loss arising on the transaction must be recognised at the net amount of HUF 10,745,895 thousand.

8. After-tax profit/(loss)

<u>After-tax profit/(loss)</u>	All figures in HUF thousand	
	01/01/2018-30/09/2018	01/10/2018-30/09/2019
Total	23,263,261	24,259,407

The Company does not intend to pay dividends from the profit of the financial year 2019, so the profit will be transferred to retained earnings.

10. Corporate tax

Corporate tax	All figures in HUF thousand	
	01/01/2018-30/09/2018	01/10/2018-30/09/2019
Pre-tax profit/(loss)	23,293,156	24,301,369
Amount written off from the loss carried forward from previous years	332,156	180,472
<i>Amount of loss carry-forward from previous years</i>		
Provision recognised in the tax year due to use of provision	0	0
Depreciation recognised in accordance with the CDTA	0	0
Exchange gain earned in the tax year on the disposal of reported shareholding, related impairment reversed in the tax year	2,140,093	3,600,830
Unrealised exchange gain from revaluation of non-current financial assets (except for reported shareholdings) and non-current liabilities at the balance sheet date (discretionary)	1,222,665	655,042
Amount recognised as an item increasing the pre-tax profit on the derecognition of non-current financial assets (except for reported shareholdings) and non-current liabilities, arising from revaluation at the balance sheet date in previous tax years	23	115
Gains realised from the derecognition of equity investments, if divestment was a result of termination without a legal successor, reduction of share capital, or preferential transformation	10,241,523	0
Difference between the arm's length price and the consideration applied between related companies	543,843	0
Impairment written back in the tax year for receivables	9,730	5,284
Income, increase in capitalised own performance, decrease in expenses in the tax year, established in a tax audit or a self-revision		
Income recognised as a result of tax account credit from tax allocation		
Dividends received	9,360,360	31,801,238
Corporate tax base decreasing items	23,850,393	36,242,981
Depreciation recognised in accordance with the Accounting Act		
Impairment on receivables	6,033	814
Amount recognised as an item decreasing the pre-tax profit on the derecognition of non-current financial assets (except for reported shareholdings) and non-current liabilities, arising from revaluation at the balance sheet date in previous tax years	8	884,236
Shares acquired by means of preferential transformation		10,241,523
Impairment or exchange loss on reported shareholdings, or difference between expenses and income accounted on derecognition of such shareholdings	8,670	10,625
Amount of fine imposed in a binding decision or liability resulting from legal consequences, recognised as expense		
Amount established during a tax audit or a self-revision and recognised as expenses, or amount recognised as a decrease in sales revenues, income or capitalised own performance for the tax year	2,813	0
Difference between the arm's length price and the consideration applied between related companies	871,868	427,375
Other		843,273

Non-business expenses		14
<i>Corporate tax base increasing items</i>	889,392	12,407,860
Corporate tax base	332,155	466,248
Support		
Corporate tax liability	29,894	41,962

<u>Expected minimum income base</u>	All figures in HUF thousand	
	01/01/2018-30/09/2018	01/10/2018-30/09/2019
Net sales revenues	9,713	-9,713
Other income	9,739	5,284
Income from financial transactions	32,477,732	45,923,613
Expected minimum income base	649,944	918,384
Minimum tax for the Company	0	0

V. Other additional information

1. Tax audit

The Tax Authority has not performed any comprehensive tax audit at the Company in relation to previous years. The tax authority may examine books and records at any time for up to 6 years after the tax year concerned and may impose additional taxes or penalties. The Company's management is not aware of any circumstances that might result in a significant liability for the Company on such grounds.

2. Related party transactions

Non-arm's length related party transactions are represented only by the short-term loans that the Company received from and provided to related companies. The Company adjusted its corporate tax base for these transactions to make the effect of arm's length prices reflected in its tax base. The Company calculated its tax base adjustment items using interest rates amounting to BUBOR + 3% for loans denominated in HUF, EURIBOR + 1.3% for loans denominated in EUR (0% in case of a negative BUBOR interest rate), and EURIBOR +2.75% for the loan provided to Cordia International. These are numerically shown in the corresponding lines of the tax calculation.

VI. Indicators showing the company's net assets, financial position, and results of its operations

<u>Profitability indicators</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	30/09/2018	30/09/2019
Pre-tax profit/(loss) to sales revenues	pre-tax profit (loss) / net sales revenues	239814.22%	-250194.28%
Operating profit/(loss) to sales revenues	operating profit (loss) / net sales revenues	-93.30%	1286.06%
Pre-tax profit/(loss) to equity	pre-tax profit/(loss) / equity	40.85%	66.65%
After-tax profit/(loss) to equity	after-tax profit (loss) / equity	40.80%	66.54%
Operating profit/(loss) to assets	operating profit/(loss) / (non-current assets + inventories)	-0.02%	-0.23%

<u>Net assets position</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	30/09/2018	30/09/2019
Equity	equity / balance sheet total	57.30%	37.40%
Coverage of non-current assets	non-current assets / equity	75.82%	146.84%
Equity growth ratio	equity in the reporting year / equity in the previous year	168.91%	64.01%
Debt ratio	liabilities / equity	74.52%	884.02%
Equity to share capital	equity / share capital	1382.62%	884.02%

<u>Liquidity indicators</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	30/09/2018	30/09/2019
Acid test	cash at bank and in hand / current liabilities	4.53%	4.32%
Long-term liquidity	(receivables + cash at bank and in hand + securities) / current liabilities	132.46%	72.02%
General liquidity ratio	(current assets + prepayments) / (current liabilities + accruals)	132.45%	72.02%

VII. Cash flow statement

Line item		2018	2019
b		c	d
I.	Change in cash from operating activities (Operating cash flow, lines 1-14)	28,404,007	-68,479,952
1a.	Pre-tax profit/(loss) ±	23,293,155	24,301,370
	of which: operational support received, financially settled	0	0
1b.	Adjustments to pre-tax profit/(loss) +	0	-31,801,238
1.	Adjusted pre-tax profit/(loss) (lines 1a+1b) +	0	-7,499,868
2	Amortisation charge +	0	0
3	Impairment recognised and reversed ±	3,697	9,681
4	Difference between provisions made and used ±	0	0
5	Proceeds from/(loss on) disposal of non-current assets ±	0	0
6	Change in trade liabilities ±	12,327	-12,336
7	Change in other current liabilities ±	21,822,882	1,070,622
8	Change in accruals ±	732	712
9	Change in trade receivables ±	-12,336	12,336
10	Change in current assets (net of trade receivables and cash at bank and in hand) ±	-16,686,373	-17,912,600
11	Change in prepayments ±	-183	-836
12	Tax paid or payable (on profit) -	-29,894	-41,962
13	Dividends and profit-sharing paid or payable -	0	-44,105,701
II.	Change in cash from investing activities (Investment cash flow, lines 15-17)	-31,404,829	21,488,957
14	Purchase of non-current assets -	-31,404,829	-10,312,281
15	Disposal of non-current assets +	0	0
15/b	Change in non-current financial assets	0	0
15/c	Change in advance payments for capital projects	0	0
	Repayment, cancellation and redemption of long-term loans and bank deposits +		
16		0	0
17	Long-term loans and bank deposits -	0	0
18	Dividend and profit sharing received +	0	31,801,238
III.	Change in cash from financial transactions (Financing cash flow, lines 18-28)	4,052,634	47,700,166
19	Proceeds from the issue of shares, capital increase +	0	0
	Proceeds from issue of bonds and debt securities +		
20		0	0
21	Borrowings +	4,052,634	57,181,917
	of which: short-term borrowings	0	0
	loss on revaluation at the balance sheet date	0	0
22	Cash received without the obligation of repayment +	0	0
23	Change in equity	0	0
	of which: profit (loss) from previous years	0	0
24	Share redemption, divestment (capital reduction) -	0	-1
25	Repayment of bonds and debt securities -	0	0
26	Loan repayment -	0	-9,481,750
	of which: short-term borrowings	0	0
	gain on revaluation at the balance sheet date	0	0
27	Cash transferred without the obligation of repayment -	0	0
IV.	Change in cash (lines I+II+III)	1,051,812	709,171
28	Revaluation of foreign currency cash +	0	0
V.	Change in cash according to the balance sheet (lines IV+27)	1,051,812	709,171

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

**A vállalkozás megnevezése: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó
Korlátolt Felelősségű Társaság**

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII.emelet

Éves beszámoló
2019.09.30

Kelt: Budapest, 2020.04.22.

P. H.

Pusztai László
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.09.30
a	b	c	d	e
1 A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	43 232 792	0	53 535 392
2 I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyon értékű jogok	0	0	0
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
10 II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
18 III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	43 232 792	0	53 535 392
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	42 608 268	0	53 348 703
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21	Tartós jelentős tulajdonosi részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	624 524	0	186 689
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.09.30
a	b	c	d	e
29 B.	FORGÓESZKÖZÖK	56 285 918	0	43 947 235
30 I.	KÉSZLETEK	0	0	0
31	Anyagok	0	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
34	Késztermékek	0	0	0
35	Áruk	0	0	0
36	Készletekre adott előlegek	0	0	0
37 II.	KÖVETELÉSEK	54 361 280	0	41 313 426
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	13 287	0	951
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	39 987 840	0	9 039 723
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
42	Váltókövetelések	0	0	0
43	Egyéb követelések	14 360 153	0	32 272 752
44	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46 III.	ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	1 924 638	0	2 633 809
54	Pénztár, csekkek	950	0	954
55	Bankbetétek	1 923 688	0	2 632 855
56 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	582	0	1 418
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	167
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	582	0	1 251
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	99 519 292	0	97 484 045

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.09.30
a	b	c	d	e
61 D.	SAJÁT TŐKE	57 023 225	0	36 459 468
62 I.	JEGYZETT TŐKE	4 124 300	0	4 124 300
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64 II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65 III.	TŐKETARTALÉK	29 635 664	0	29 635 663
66 IV.	EREDMÉNYTARTALÉK *	0	0	-21 559 902
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	23 263 261	0	24 259 407
72 E.	CÉLTARTALÉKOK	0	0	0
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0	0
76 F.	KÖTELEZETTSÉGEK	42 493 908	0	61 021 706
77 I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82 II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.09.30
a	b	c	d	e
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	42 493 908	0	61 021 706
93	Rövid lejáratú kölcsönök	16 053 539	0	6 571 789
94	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
96	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	12 336	0	0
98	Váltótartozások	0	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	26 396 413	0	53 347 677
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	31 620	0	1 102 240
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 159	0	2 871
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 159	0	2 871
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	99 519 292	0	97 484 045

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.01.01 - 2018.09.30	Előző év(ek) módosításai	2018.10.01 - 2019.09.30
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	9 713	0	-9 713
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	9 713	0	-9 713
4 03.	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0	0	0
5 04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
6 II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7 III.	Egyéb bevételek	9 340	0	5 285
8	ebből: visszaírt értékvesztés	9 730	0	5 284
9 05.	Anyagköltség	0	0	0
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 708	0	17 133
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	5 658	0	19 579
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	9 713	0	-9 713
14 IV.	Anyagijellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	22 079	0	26 999
15 10.	Béreköltség	0	0	0
16 11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
17 12.	Bérfeladások	0	0	0
18 V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	0	0
19 VI.	Értékcsökkenési leírás	0	0	0
20 VII.	Egyéb ráfordítások	6 036	0	93 488
21	ebből: értékvesztés	6 033	0	814
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-9 062	0	-124 915

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2018.01.01 - 2018.09.30	Előző év(ek) módosításai	2018.10.01 - 2019.09.30
a	b		c	d	e
23	13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	9 360 360	0	31 801 238
24		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	9 360 360	0	31 801 238
25	14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	19 837 012	0	3 909 495
26		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	19 837 012	0	3 909 495
27	15.	Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírokból,kölcsönökből)szárm.bevételek,árfolyamnyereségek	0	0	0
28		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
29	16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1	0	171
30		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	167
31	17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 564 262	0	1 016 973
32		ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	30 761 635	0	36 727 877
34	18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	8 832 302	0	10 745 895
35		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36	19.	Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírból,kölcsönből)szárm.ráfordítások,árfolyamveszteségek	25 232	0	14 756
37		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38	20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1	0	4 373
39		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40	21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	-1 716 096	0	14 151
41	22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	317 979	0	1 522 418
42		ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20±21+22)	7 459 418	0	12 301 593
44	B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	23 302 217	0	24 426 284
45	C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	23 293 155	0	24 301 369
46	X.	Adófizetési kötelezettség	29 894	0	41 962
47	D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	23 263 261	0	24 259 407

1	4	4	3	4	4	5	9	-	6	8	1	0	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	9	0	3	7	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

éves beszámolóhoz

2018. 10. 01. – 2019. 09. 30.

Keltezés: Budapest, 2020 április 22.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 14434459-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-903759

A Futureal Development Holding Kft-t 2008. július 14-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2008. augusztus 19-ei dátummal jegyezte be.

A Társaság tulajdonosai 2017. augusztus 31-én 3.600.000.000,- Ft törzstőke emelésről és 32.400.000.000,- Ft tőketartalékba helyezésről döntöttek. A tőkeemelést teljes egészében a Társaság többségi tulajdonosa, a Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft. hajtotta végre.

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2019. szeptember 30-én az alábbi:

<u>Tagok</u>	<u>Üzletrész névértéke</u>	<u>Üzletrész százalékos aránya</u>
Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	4.124.000.000,- Ft	99,9927%
Finext Consultants Limited	100.000,- Ft	0,0024%
FutInvest Hungary Befektetési Kft. és QED Investments Limited	100.000,- Ft	0,0024%
FR-Irodák Holding Kft.	100.000,- Ft	0,0024%

A FutInvest Hungary Befektetési Kft. és a QED Investments Limited oszthatatlan közös tulajdonában áll a fenti üzletrész.

A Társaság törzstőkéje: 4.124.300 e Ft

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

- 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele – Főtevékenység
- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6832'08 Ingatlankezelés

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

A Társaságnak három ügyvezetője van, akik önállóan jogosultak a cégjegyzésre:

Dr. Futó Péter
1026 Budapest, Bimbó út 139.

Tatár Tibor
1221 Budapest, Csésze utca 12.

Pusztai László
2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet utca 14. fszt. 2.

A Társaság könyvvizgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Tímár Pál (1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.)
Kamarai tagsági száma: 002527
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A könyvvizsgáló által az általános könyvvizgálatért felszámított díj: 1.700.000,- Ft + ÁFA

A Társaságnak 2019. 09. 30-án a következő vállalkozásokban van érdekeltsége:

<u>Cégnév</u>	<u>Székhely</u>	Részesedés névértéken Ft-ban	Részesedés névértéken EUR-ban	Részesedés névértéken USD-ban	Tulajdoni hányad
Cordia Homes Holding Limited	CY-1082 Nicosia, Agioi Omologites, Kyriakou Matsi 16. Eagle House 10. emelet		60 141 495		97,54%
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	13 000 000			100,00%
Gloremán Vagyonkezelő	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	32 376 976 650			99,50%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3 000 000			100,00%
IOLO OWEN Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	660 000 000			100,00%
Lynx 2003. Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	5 000 000			100,00%
Finext Global 1 Részalap	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		60 000		100,00%
Finext Global 2 Részalap	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		60 000		100,00%
Venn 2014 Ltd	Rehov Mekor Haim 23 6603725 Tel-Aviv			500 000	0,57%
Etele Cinema Operations Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	7 000 000			100,00%
Rubicon 45 Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	165 000 000			100,00%

A Beszámoló készítés időpontjában a tulajdonolt Társaságok 2019. évi Saját tőke adatai nem állnak rendelkezésre. A Társaságnak nincs tudomása olyan jelentős eseményről, amely a részesedések értékvesztését indokolná.

A Társaság Alapítója 2018. szeptember 19-i alapítói határozatában módosította a Társaság üzleti évét, akként, hogy a Társaság üzleti éve – a naptári évtől eltérően – adott naptári év október 1. napjától a következő naptári év szeptember 30. napjáig – mint mérleg fordulónapig terjedő 12 naptári hónapos időszakra változik. A mérlegkészítés napja tárgyév október 31.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős, az éves beszámolót összeállította:

Név: Balázsik Zsolt

Cím: 2040 Budaörs, Fényes u. 1.

Regisztrációs szám: 165591

Az ügyvezető tevékenységéért járandóságot nem vesz fel. A Társaság az ügyvezetőnek sem kölcsönt, sem előleget nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei, veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem bocsát ki és nem birtokol.

A társaságnak a tárgyévben nem volt alkalmazottja.

2. A számviteli politika

1. Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Társaság „A” típusú mérleget készít az ún. mérlegszerű elrendezéssel.

A Társaság összköltség eljárású eredménykimutatást készít.

Az éves beszámoló adatai – a megjegyzett kivételektől eltekintve – e Ft-ban értendők.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2018.01.01-2018.09.30 időszakra vonatkoznak.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: Szvt.) előírt tartalommal az 5 - “Költségnemek” számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Társaság másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredmény kimutatás formáját és tartalmát.

Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

Nem élünk az értékhelyesbítés lehetőségével sem a vagyoni értékű jogoknál, sem a szellemi termékeknél.

3. Értékelési politika

A Társaság a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évre vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzési, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Társaság előreláthatóan használni fogja. A Társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra

3.1 Immateriális javak és Tárgyi eszközök

A Társaság a Szvt. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt Idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 100 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 200 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatbavétel évében és az azt követő adóévben egyenlő részletekben kerül levonásra.

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett eszközöket a nyilvántartásba vételkor beszerzési költségen értékeljük, amely a beszerzési árat és/vagy az előállítási költséget foglalja magában. A befektetett, (vagy forgóeszközök között nyilvántartásba vett) kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.3 Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

3.4 Követelések

A követeléseket a mérlegben szerződés szerinti teljesítéskori forintértéken kell aktiválni (bekerülési érték).

3.5 Értékpapírok

A rövidlejáratú értékpapírok nyilvántartásba vétele bekerülési értéken történik, azonban a nyilvántartásba vett kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.6 Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

3.7 Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékot, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben kimutatni. A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra, a Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben, valamint a Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben. A rövid lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra a Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben

A vevőtől forintban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

A forintban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó

- a) forintban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,
- b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

3.8 Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

3.9 Társasági adó

A Társasági adó a tárgyévben érvényes adó jogszabályok alapján kerül az eredmény kimutatásban elszámolásra.

3.10 Egyéb

Mérlegforduló nap után nem történt olyan esemény, mely jelentősen befolyásolná az eredmény és a jövedelmi helyzet alakulását.

Az üzleti év során a Társaság nem folytatott kapcsolt felekkel lényeges és nem szokásos ügyleteket.

A Társaság nem kötött nem szokványos pénzügyi tranzakciókat (határidős, opciós ügyletek, swap ügyletek).

Mérlegen kívüli tételek között szerepel a Vistla Holdings 1.292.050EUR összegű bankhitelének a megvásárlása, melyet 15.000EUR diszkontált értéken vásárolt meg a Társaság.

A másik mérlegen kívüli tétel a Budapest One Irodaház 1. ütem hiteléhez kapcsolatos garanciavállalások.

Fordulónap utáni események:

A Társaság Alapítói határozatban módosította az üzleti évét, akként, hogy a Társaság üzleti éve a naptári évvel megegyezik.

2019.11.29-én a Társaság tulajdonosai a Futureal Property Group Kft. 99,998% illetve a FR- Irodák Holding Kft 0,002% arányban lettek.

A világválság közvetlenül vagy közvetve minden vállalkozást érint, így minden vállalkozásnak szükséges közzé tennie a tevékenységére gyakorolt hatást a vezetés számára rendelkezésre álló legjobb becslés alapján.

Társaságunk vezetése folyamatosan elemzi a járvány miatti kialakult helyzetet. A Társaság holding céggént működik, aktív operációval, munkavállalóval nem rendelkezik így a jelenlegi válsághelyzet a működését nem befolyásolja érdemben.

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 elve - értékelve a Futureal Development Holding kft-re vonatkozó specifikus tényeket, kockázatokat, terveket és azok megvalósulására vonatkozó információkat - a vállalkozás folytatásának elvét alkalmazhatónak tartja a 2019. szeptember 30-ával záródó üzleti évre vonatkozó éves beszámoló elkészítéséhez.

II. A mérlegben szereplő eszközök ezer forintban

1. Immateriális javak

A Társaság immateriális javakkal sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

2. Tárgyi eszközök

A Társaság tárgyi eszközökkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

<u>Befektetett pénzügyi eszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
Tartós részesedés a Cordia Homes Holding Ltd-ben	19 472 613	20 126 351
Tartós részesedés a Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft-ben	3 000	0
Tartós részesedés a Futureal Béta Kft-ben	836 660	0
Tartós részesedés az IOLO OWEN Kft-ben	660 000	660 000
Tartós részesedés a Lynx 2003. Kft-ben	5 000	5 000
Tartós részesedés a Portfolio Real Estate Hungary Kft-ben	1 508 366	0
Tartós részesedés a Rubicon 45 Kft-ben	165 000	165 000
Tartós részesedés a Futureal Prime Properties Zrt-ben	19 941 629	0
Tartós részesedés a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-ben	3 000	5 375
Tartós részesedés a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft-ben	3 000	0
Tartós részesedés a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-ben	3 000	3 000
Tartós részesedés a Futureal Gloreman Vagyonkezelő ZRT-ben	0	32 376 977
Tartós részesedés az Etele Cinema Operations Kft-ben	7 000	7 000
<i>Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban</i>	42 608 268	53 348 703

A Gloreman Zrt-ben 2019.04.30-án szerzett a Társaság részesedést, melyet a Cordia Homes Holding Ltd-től vásárolt meg.

A 2019.06.14-én Futureal Prime Properties Zrt-ből Futureal Prime Properties Kft-vé alakult részesedést 2019.09.19-én értékesítette a Társaság a Futureal Holding Zrt-nek.

<u>Befektetett pénzügyi eszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
Tartósan részesedés a Finext Optimum 1 Részalap-ban	100 000	0
Tartósan részesedés a Finext Global 1. Részalap-ban	262 262	17 488
Tartósan részesedés a Finext Global 2. Részalap-ban	262 262	16 171
Tartósan részesedés a Venn 2014 Ltd-ben	0	153 030
<i>Egyéb tartós részesedés</i>	624 524	186 689
<i>Összesen (Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban sorral együtt)</i>	43 232 792	53 535 392

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

4. Készletek

A Társaság készletekkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

5. Követelések

Követelések	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
Vevőkövetelések - Sparks Limited	12 336	0
Vevőkövetelések - Cordia Sun Resort végelszámolás miatt	951	951
<i>Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)</i>	13 287	951
Osztalék követelés Cordia Homes Ltd-vel szemben	7 741 033	0
Osztalék követelés Rubicon 45 Kft-vel szemben	9 417	0
Osztalék követelés IOLO Owen Kft-vel szemben	22 691	0
Osztalék követelés Lynx Kft-vel szemben	148 277	0
Vistula Holdings Bankhitel vásárlás	0	5 020
Cordia Marina Garden Kft-vel szembeni követelés üzletrész adásvétel miatt	0	7 000
Cordia Homes Ltd-vel szembeni követelés üzletrész adásvétel miatt	19 900	0
Cordia Homes Ltd-vel szembeni vételár követelés	0	16 272
Adott kölcsön a Cordia Agent Kft-nek	3 000	4 000
Adott kölcsön a Futureal Zéta Kft-nek	0	661 898
Adott kölcsön a Cordia Homes Holding Limited-nek	19 034 189	1 982 638
Adott kölcsön a Cordia Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft-nek	1 112 175	1 554 430
Adott kölcsön a Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft-nek	2 252 690	0
Adott kölcsön a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-nek	7 000	6 000
Adott kölcsön a Futureal Béta Kft-nek	881 599	0
Adott kölcsön a Futureal Management Kft-nek	1 744 371	1 406 917
Adott kölcsön a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft-nek	1 467 456	0
Adott kölcsön a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-nek	10 626	50 626
Adott kölcsön a GLOREMAN Vagyonkezelő Zrt-nek	150 000	0
Adott kölcsön a Portfolio Real Estate Hungary Kft-nek	5 203 920	0
Adott kölcsön a CPRD Gamma Kft-nek	159 496	129 496
Adott kölcsön a Vistula Holdings-nak	0	3 135 426
Adott kölcsön a Laming Thomson Kft-nek	20 000	80 000
<i>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben</i>	39 987 840	9 039 723

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
Futureal Holding Vagyonkezelő Zrt-vel szembeni köv üzletrész adásvétel m	2 236 645	10 220
Adott kölcsön a CFM Projekt Kft-nek	1 500	43 500
Adott kölcsön a Futureal Office Development 1 Alap-nak	1 449 219	0
Adott kölcsön a CORDIA Sales and Marketing Kft-nek	183 000	150 590
Adott kölcsön a QED Investments LTD-nek	0	68 603
Adott kölcsön a Cordia International Zrt-nek	3 040 721	3 659 562
Adott kölcsön a Cordia Lands Ltd-nek	1 083 373	0
Adott kölcsön a CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft-nek	6 713	6 713
Adott kölcsön a Pedrano Invest Kft-nek	5 834 226	14 913 338
Adott kölcsön a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt-nek	20 000	20 000
Adott kölcsön a FAM Lambda Ingatlanfejlesztési Kft-nek	166 474	477 307
Adott kölcsön a FPGY Invest Kft-nek	334 400	335 000
Adott kölcsön a Futureal Prime Properties One Részalapnak	0	2 396 429
Adott kölcsön a GFG Agent Kereskedelmi Kft-nek	500	7 500
Adott kölcsön a Omega 99 Kft-nek	0	751 500
Adott kölcsön a Finext Capital Ltd-nek	0	41 831
Adott kölcsön a Cordia Homes BV-nek	0	8 032
Adott kölcsön a FR Group BV-nek	0	9 036
Adott kölcsön a Futureal Group BV-nek	0	7 362
Adott kölcsön a QED BV-nek	0	30 453
Általános forgalmi adó követelés	249	297
Külföldi Általános forgalmi adó követelés	78	81
Futureal Holding BV oktatási díj követelés	0	3 649
Futureal Holding BV vételár követelés	0	8 767 830
Grünes Whonen követelés	0	1 806
Iparüzési adó követelés	1 752	1 752
CMS Spectrum Glasgow Projekt előlege	0	560 305
Cordia Homes részesedés eladás Futó Gábor Andrásnak	54	56
Cordia Sales and Marketing Kft. részesedés eladása	1 250	0
Követelés a Swages Real Estate II-vel szemben	0	0
<i>Egyéb követelések</i>	14 360 154	32 272 752
<i>Összesen (a Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) és a Követelések kapcsolt vállalkozással szemben sorokkal együtt)</i>	54 361 280	41 313 426

Az adott kölcsönök kamatmentesek, törlesztésük egy összegben, lejáratkor esedékes.

A Futureal Holding BV és a Futureal Development Holding Kft. 2019.09.30-al, nem minősülnek kapcsolt vállalkozásnak, mivel 2019. októberében szerzett részesedést a Futureal Holding BV a Társaságban.

A Pedrano Invest Kft. a Pedrano Homes Kft-től illetve a Pedrano Construction Kft-től osztalékban részesül, ezért a saját tőkéje javulni fog, így értékvesztés elszámolására nincs szükség.

A FAM Lambda Kft. a kapott kölcsönét tovább finanszírozta profitábilis befektetésekre, így értékvesztés elszámolására nincs szükség.

A 4D Book Kft-vel (6.250 e Ft) és az Ehad Amir-ral szembeni (1.500 e Ft) követelésekre a Társaság 100 %-ban értékvesztést számolt el.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

A Corvin Innoservice Kft-nek (1.162.638e Ft), a Finext Innovációs Központ Kft-nek (47.672 e Ft), és a Finext Inkubátorház Kft-nek (800.270 e Ft) adott kölcsönökre a Társaság 100%-ban értékvesztést számolt el. CFM Projekt Kft-nek (21.657 e Ft) értékvesztés lett elszámolva

6. Értékpapírok

A Társaság értékpapírral sem tárgyévben sem tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
<i>Pénztár</i>	950	954
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	129	232
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	1 641 661	
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank	10 578	73
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank	0	33
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank- Értékpapír pénzsámla	0	96
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	269 692	877 117
PLN pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	0	1 389
GBP pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	0	56 596
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - Santander Bank	0	45 594
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	1 628	1 651 725
<i>Bankbetétek</i>	1 923 688	2 632 855
Összesen	1 924 638	2 633 809

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
Cordia Homes Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	33
FR Group Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	28
QED Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	96
Futureal Group Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	10
<i>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</i>	0	167
Tagsági díj elhatárolása	0	726
Biztosítási díj elhatárolása	0	525
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	582	1 251
Összesen	582	1 418

III. A mérlegben szereplő források értékelése ezer forintban

9. Saját tőke

<u>Saját tőke</u>	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2018.10.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2019.09.30
Jegyzett tőke	4 124 300			4 124 300
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0			0
Tőketartalék	29 635 664	0	0	29 635 663
Eredménytartalék	0	23 263 261	44 823 163	-21 559 902
Lekötött tartalék	0			0
Értékelési tartalék	0			0
Adózott eredmény	23 263 261	24 259 407	23 263 261	24 259 407
Összesen	57 023 225	47 522 668	68 086 424	36 459 468

A tárgyév során a Társaság 44.823.163eFt-ot fizetett ki osztalékként a tulajdonosoknak.

10. Céltartalékok

A Társaság céltartalékot sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem képzett.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

11. Kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
Kapott kölcsön a FGPP Group Finance Kft.	10 263 303	1 603 782
Kapott kölcsön a FutInvest International Kft.	0	2 085 595
Kapott kölcsön Futó Gábor	3 667 410	669 300
Kapott kölcsön Cordia Marina Garden Kft.	305 000	335 000
Kapott kölcsön Cordia Park Residence Második ütem Kft.	963 178	763 100
Kapott kölcsön ECC Real Estate Kft.	65 000	55 000
Kapott kölcsön Elete Kft.	789 648	809 158
Kapott kölcsön RK Projekt Kft.	0	250 854
<i>Rövid lejáratú kölcsönök</i>	16 053 539	6 571 789
Belföldi szállítók	12 336	0
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	12 336	0
Kapott kölcsön a FR- Irodák Holding Kft.	0	12 225 493
Kapott kölcsön a Futureal Zéta Kft.	1 390 267	0
Kapott kölcsön a Futinvest Hungary Kft.	0	2 077 029
Kapott kölcsön a Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	15 638	981 561
Kapott kölcsön a Gloreman Vagyonkezelő Zrt.	0	37 101 130
Kapott kölcsön a IOLO OWEN Kft.	0	180 000
Kapott kölcsön a RK Projekt Kft.	252 732	0
Kapott kölcsön a Rubicon 45 Kft.	0	65 000
Kapott kölcsön Futureal Prime Properties Zrt.	24 737 776	0
Finext Consultants Ltd. Osztalék kötelezettség	0	717 464
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>	26 396 413	53 347 677
QED vételár kötelezettség	0	920 575
Társasági adó kötelezettség	26 331	21 635
Etele Cinema Operations Kft. Vételár kötelezettség	7 000	7 000
Futó Gábor vételár kötelezettség	0	153 030
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	31 620	1 102 240
Összesen	42 493 908	61 021 706

A kapott kölcsönök kamatmentesek, törlesztésük egy összegben, lejáratkor esedékes.

12. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
Letétkezelési díj	8	24
Utalási és transzfer díjak	10	10
Könyvvizsgálati díj	1 500	2 100
Bankköltség	635	732
Névhasználati díj	6	5
<i>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	2 159	2 871
Összesen	2 159	2 871

IV. Az eredmény kimutatás részletezése ezer forintban

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Közvetített szolgáltatások (export)	9 713	-9 713
<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	9 713	-9 713
Összesen	9 713	-9 713

2018-ban tanácsadási számla tévesen tovább számlázásra került, a számla 2019-es üzleti évben került sztorizóásra.

2. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Visszaírt értékvesztés	9 730	5 284
Kerekítési eltérés miatti bevétel	0	1
Máshova nem sorolt egyéb bevétel	-390	0
Összesen	9 340	5 285

3. Anyagjellegű ráfordítások

<u>Anyagjellegű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.0-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Ügyvédi díj	5	603
Könyvelési díj	900	1 200
Könyvvizsgálati díj	1 500	2 160
Tanácsadás	3 600	4 000
Cégalapításhoz, cégmódosításhoz kapcsolódó költségek	54	10
Tagsági díj	605	1 254
Egyéb szolgáltatás költsége	44	7 906
<i>Igénybe vett szolgáltatás értéke</i>	6 708	17 133
Bankköltség	5 637	16 957
Biztosítási díj	21	2 622
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	5 658	19 579
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	9 713	-9 713
Összesen	22 079	26 999

2018-ban az eladott (közvetített) szolgáltatások között kimutatott tanácsadási számla 2019-es üzleti évben sztorizóásra került.

4. Értékcsökkenési leírás

A Társaság sem tárgyévben sem a tárgyévet megelőző évben értékcsökkenést nem számolt el.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

5. Egyéb ráfordítások

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Bírság	0	14
Kerekítés	3	0
Értékvesztés elszámolása kölcsönök után	6 033	815
Lynx osztalék követelés elengedése	0	92 659
Összesen	6 036	93 488

6. Pénzügyi műveletek bevételei

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Kapott osztalék	9 360 360	31 801 238
<i>Kapott (járó) osztalék és részesedés</i>	9 360 360	31 801 238
Részesedések értékesítéséből származó nyereség	19 837 012	3 909 495
<i>Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek</i>	19 837 012	3 909 495
Bankkamat	1	4
Adott kölcsön utáni kamatbevétel	0	167
<i>Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek</i>	1	171
Nem realizált árfolyamnyereség	1 106 821	0
Realizált árfolyamnyereség	381 967	1 016 973
Előző éveket érintő bevétel - elmaradt részesedésátváltások miatti árfolyamkülönbözet	0	0
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	1 564 262	1 016 973
Összesen	30 761 635	36 727 877

A Társaság a tárgyévben a Futureal Prime Properties Zrt-től 31.801.426eFt, míg a Futureal Real Estate Holding Ltd-től 431eFt osztalékot kapott.

A Társaság tárgyévben eladta az alábbi cégekben lévő részesedéseit: Corvin Telek 125 Kft., Futureal Prime Properties Kft., Futureal Béta Kft., Portfolio Real Estate Hungary Kft.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Futureal Prime Properties Zrt. Részesevés kivezetése és felvétele átalakulás miatt	0	10 745 895
<i>Részesevéséből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek</i>	8 832 302	10 745 895
Részesevés értékesítésének vesztesége	25 232	14 756
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek</i>	25 232	14 756
<i>Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	1	4 373
Futureal Belváros részesevés értékesztése	0	7 625
Finext Global 1 részesevés értékesztése	0	2 602
Finext Global 2 részesevés értékesztése	0	3 924
<i>Részesevés, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékesztése</i>	-1 716 096	14 151
Realizált árfolyamveszteség	317 979	695 215
Nem realizált árfolyamveszteség	0	827 203
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	317 979	1 522 418
Összesen	7 459 418	12 301 593

A Futureal Prime Properties Zrt. 2019.06.14-én Kft-vé alakult. A Zrt-ben lévő részesevés kivezetésre került bekerülési 19.941.629 Ft (61.590.059 EUR) értéken. A Kft. részesevés felvétele 9.195.734 Ft-on (28.563.504 EUR) történt. A tranzakción keletkezett veszteséget nettó értéken kell kimutatni, ami 10.745.895 eFt.

8. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Összesen	23 263 261	24 259 407

A Társaság a 2019. üzleti év eredményéből osztalékot nem kíván kifizetni, ezért az összege az eredménytartalékba kerül átvezetésre.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

9. Társasági adó

<u>Társasági adó</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Adózás előtti eredmény	23 293 156	24 301 369
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	332 156	180 472
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, adóévben visszaírt értékvesztése	2 140 093	3 600 830
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegfordulónapi átértékelésből adódó, nem realizált árfolyamnyeresé (döntés szerint)	1 222 665	655 042
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi átértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	23	115
A tulajdoni részesedést jelentő befektetés kivezetése révén realizált nyereség, ha a kivonás jogutód nélküli megszűnés, jegyzett tőke leszállítás, kedvezményezett átalakulás miatt következett be.	10 241 523	0
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	543 843	0
Követelésre az adóévben visszaírt értékvesztés	9 730	5 284
Kapott osztalék	9 360 360	31 801 238
Társasági adóalapot csökkentő tételek	23 850 393	36 242 981
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	6 033	814
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi átértékelésből adódó, adózás előtti eredmény csökkentéseként elszámolt összeg	8	884 236
Elengedett követelés (kivéve ha magánszemély javára történik)		
Bejelentett részesedéshez kapcsolódó értékvesztés, árfolyamvesztés, vagy kivezetése kapcsán elszámolt ráfordítás és bevétel különbözete	8 670	10 625
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg, illetve árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	2 813	0
Kedvezményezett átalakulás során megszerzett részesedés - kivéve ha a kedvezményezett átalakulás alapján kivezetett részesedés bejelentett részesedésnek minősül- kivezetése kapcsán elszámolt összeg	0	10 241 523
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	871 868	427 375
Egyéb	0	843 273
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek		14
Társasági adóalapot növelő tételek	889 392	12 407 860
Társasági adóalap	332 155	466 248
Társasági adófizetési kötelezettség	29 894	41 962

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Értékesítés nettó árbevétele	9 713	-9 713
Egyéb bevételek	9 739	5 284
Pénzügyi műveletek bevételei	32 477 732	45 923 613
Elvárt jövedelem alapja	649 944	918 384
Társaság minimumadó	0	0

V. Egyéb kiegészítő információk

1. Adóvizsgálat

A Társaságnál az adóhatóság az előző évekre vonatkozóan teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott le. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

2. Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak nem piaci árazású kapcsolt tranzakciója csak a kapcsolt vállalatoktól kapott és adott rövid lejáratú kölcsönök formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. A HUF kölcsönökre BUBOR + 3 %-kal, az EUR kölcsönökre EURIBOR (de negatív EURIBOR kamatláb esetén 0%) + 1,3% a Cordia International-al szembeni kölcsönre EURIBOR +2,75%kamattal számolt a Társaság adóalap korrekciós tételt, melyet az adólevezetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetőek.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2018.09.30	2019.09.30
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	239814,22%	-250194,28%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-93,30%	1286,06%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	40,85%	66,65%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	40,80%	66,54%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-0,02%	-0,23%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2018.09.30	2019.09.30
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	57,30%	37,40%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	75,82%	146,84%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgy év / saját tőke előző év	168,91%	64,01%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	74,52%	884,02%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	1382,62%	884,02%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2018.09.30	2019.09.30
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek	4,53%	4,32%
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek	132,46%	72,02%
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások) / (rövid lejáratú kötelezettségek + passzív időbeli elhatárolások)	132,45%	72,02%

VII. Cash Flow-kimutatás

A tétel megnevezése		2018	2019
b		c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-14. sorok)	28 404 007	-68 479 952
1a.	Adózás előtti eredmény ±	23 293 155	24 301 370
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	-31 801 238
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	0	-7 499 868
2	Elszámolt amortizáció +	0	0
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	3 697	9 681
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	12 327	-12 336
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	21 822 882	1 070 622
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	732	712
9	Vevőkövetelés változása ±	-12 336	12 336
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-16 686 373	-17 912 600
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-183	-836
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-29 894	-41 962
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	-44 105 701
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 15-17. sorok)	-31 404 829	21 488 957
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-31 404 829	-10 312 281
15	Befektetett eszközök eladása +	0	0
15/b	Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása	0	0
15/c	Beruházásra adott előlegek változása ±	0	0
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
18	Kapott osztalék, részesedés +	0	31 801 238
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 18-28. sorok)	4 052 634	47 700 166
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele +	4 052 634	57 181 917
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi átértékelés vesztesége	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Tőkeváltozás	0	0
	ebből: előző évek eredménye	0	0
24	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	-1
25	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	0	0
26	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	-9 481 750
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi átértékelés nyeresége	0	0
27	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	1 051 812	709 171
28	Devizás pénzeszközök átértékelése +	0	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	1 051 812	709 171

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. („a Társaság”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. szeptember 30-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 97 484 045 E Ft, az adózott eredmény 24 259 407 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2019. szeptember 30-án fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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



Véleményünk szerint a Társaság 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétégve a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelősége

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.



- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. április 22.

Radványi László
Üzlettárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527

ISSUER SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

30 SEPTEMBER 2018

[copy inserted on the next page]

Statistical
code:
14434459-
6810-113-
01
Company
registration
number:
01-09-
903759

**The Company's name: Futureal Development Holding
Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

**The Company's address: 1082 Budapest, Futó u. 47-53.
VII.emelet**

Annual financial statements

30/09/2018

Statistical code: 14434459-
6810-113-01
Company registration
number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version

“A” – Assets

All figures in HUF thousand

No.	Line item		12/31/2017	Adjustments to previous year(s)	9/30/2018
a	b		c	d	e
1	A.	NON-CURRENT ASSETS	11,827,963	0	43,232,792
2	I.	INTANGIBLE ASSETS	0	0	0
3		Capitalised value of foundation/restructuring	0	0	0
4		Capitalised value of experimental development	0	0	0
5		Intangible property rights	0	0	0
6		Intellectual property	0	0	0
7		Goodwill	0	0	0
8		Advance payments for intangible assets	0	0	0
9		Adjustment to intangible assets	0	0	0
10	II.	TANGIBLE ASSETS	0	0	0
11		Land and buildings, and related intangible property rights	0	0	0
12		Technical equipment, machinery, and vehicles	0	0	0
13		Other equipment, fixtures and fittings, and vehicles	0	0	0
14		Breeding stock	0	0	0
15		Capital projects, refurbishments	0	0	0
16		Advance payments for capital projects	0	0	0
17		Adjustment to tangible assets	0	0	0
18	III.	NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS	11,827,963	0	43,232,792
19		Long-term participating interests in related companies	11,825,550	0	42,608,268
20		Long-term loans to related companies	0	0	0
21		Long-term major participating interests	0	0	0
22		Long-term loans to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
23		Other long-term participating interests	2,413	0	624,524
24		Long-term loans to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
25		Other long-term loans	0	0	0
26		Long-term debt securities	0	0	0
27		Adjustment to non-current financial assets	0	0	0
28		Valuation difference on non-current financial assets	0	0	0

Statistical code: 14434459-
6810-113-01

Company registration
number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version
"A" – Assets

All figures in HUF thousand

No.	Line item		12/31/2017	Adjustments to previous year(s)	9/30/2018
a	b		c	d	e
29	B.	CURRENT ASSETS	38,539,094	0	56,285,918
30	I.	INVENTORIES	0	0	0
31		Raw materials	0	0	0
32		Work in progress and semi-finished products	0	0	0
33		Young, fattened and other livestock	0	0	0
34		Finished products	0	0	0
35		Goods	0	0	0
36		Advance payments for inventories	0	0	0
37	II.	RECEIVABLES	37,666,268	0	54,361,280
38		Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)	951	0	13,287
39		Receivables from related companies	25,228,404	0	39,987,840
40		Receivables from undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
41		Receivables from undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
42		Notes receivable	0	0	0
43		Other receivables	12,436,913	0	14,360,153
44		Valuation difference on receivables	0	0	0
45		Positive valuation difference on derivative transactions	0	0	0
46	III.	SECURITIES	0	0	0
47		Participating interests in related companies	0	0	0
48		Major participating interests	0	0	0
49		Other participating interests	0	0	0
50		Own shares	0	0	0
51		Debt securities held for dealing	0	0	0
52		Valuation difference on securities	0	0	0

53	IV.	CASH AT BANK AND IN HAND	872,826	0	1,924,638
54		Petty cash, cheques	946	0	950
55		Bank deposits	871,880	0	1,923,688
56	C.	PREPAYMENTS	399	0	582
57		Accrued income	24	0	0
58		Prepaid expenses	375	0	582
59		Deferred expenses	0	0	0
60		TOTAL ASSETS	50,367,456	0	99,519,292

Statistical code: 14434459-
6810-113-01
Company registration
number: 01-09-903759

Futereal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version
"A" - Liabilities

All figures in HUF thousand

No.	Line item	12/31/2017	Adjustments to previous year(s)	9/30/2018
a	b	c	d	e
61	D. EQUITY	33,759,964	0	57,023,225
62	I. SHARE CAPITAL	4,124,300	0	4,124,300
63	of which: repurchased participating interests at face value	0	0	0
64	II. CALLED UP SHARE CAPITAL NOT PAID (-)	0	0	0
65	III. CAPITAL RESERVE	32,400,000	0	29,635,664
66	IV. RETAINED EARNINGS *	432,514	0	0
67	V. NON-DISTRIBUTABLE RESERVE	0	0	0
68	VI. REVALUATION RESERVE	0	0	0
69	Revaluation reserve for adjustments	0	0	0
70	Fair value reserve	0	0	0
71	VII. AFTER-TAX PROFIT/(LOSS)	-3,196,850	0	23,263,261
72	E. PROVISIONS	0	0	0
73	Provisions for contingent liabilities	0	0	0
74	Provision for future expenses	0	0	0
75	Other provisions	0	0	0
76	F. LIABILITIES	16,606,065	0	42,493,908

77	I.	SUBORDINATED LIABILITIES	0	0	0
78		Subordinated liabilities to related companies	0	0	0
79		Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
80		Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
81		Subordinated liabilities to other entities	0	0	0
82	II.	NON-CURRENT LIABILITIES	0	0	0
83		Long-term borrowings	0	0	0
84		Convertible bonds and contingent convertible bonds	0	0	0
85		Liabilities from the issue of bonds	0	0	0
86		Loans for capital and development projects	0	0	0
87		Other long-term loans	0	0	0
88		Non-current liabilities to related companies	0	0	0
89		Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
90		Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
91		Other non-current liabilities	0	0	0

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version
"A" - Liabilities

All figures in HUF thousand

No.	Line item	12/31/2017	Adjustments to previous year(s)	9/30/2018
a	b	c	d	e
92	III. CURRENT LIABILITIES	16,606,065	0	42,493,908
93	Short-term borrowings	12,000,905	0	16,053,539
94	of which: convertible bonds and contingent convertible bonds	0	0	0
95	Short-term loans	0	0	0
96	Advance payments received from customers	0	0	0
97	Liabilities from supplies of goods and services (trade liabilities)	9	0	12,336

98		Notes payable	0	0	0
99		Current liabilities to related companies	4,605,145	0	26,396,413
100		Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
101		Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
102		Other current liabilities	6	0	31,620
103		Valuation difference on liabilities	0	0	0
104		Negative valuation difference on derivative transactions	0	0	0
105	G.	ACCRUALS	1,427	0	2,159
106		Prepaid income	0	0	0
107		Accrued expenses	1,427	0	2,159
108		Deferred income	0	0	0
109		TOTAL LIABILITIES	50,367,456	0	99,519,292

Statistical code: 14434459-6810-113-01
Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

(using the cost by nature method)

All figures in HUF thousand

No.	Line item		12/31/2017	Adjustments to previous year(s)	9/30/2018
a	b		c	d	e
1	01.	Net domestic sales revenues	108	0	0
2	02.	Net export sales revenues	0	0	9,713
3	I.	Net sales revenues (lines 01+02)	108	0	9,713
4	03.	Change in self-produced inventories ±	0	0	0
5	04.	Capitalised value of internally generated assets	0	0	0
6	II.	Own work capitalised (lines ±03+04)	0	0	0
7	III.	Other income	126	0	9,340

8		of which: impairment reversed	0	0	9,730
9	05.	Raw materials	0	0	0
10	06.	Services received	3,946	0	6,708
11	07.	Other services	3,602	0	5,658
12	08.	Cost of goods sold	0	0	0
13	09.	Services resold (intermediated)	108	0	9,713
14	IV.	Material expenses (lines 05+06+07+08+09)	7,656	0	22,079
15	10.	Wages	0	0	0
16	11.	Other payments to personnel	0	0	0
17	12.	Contributions on wages	0	0	0
18	V.	Payments to personnel (lines 10+11+12)	0	0	0
19	VI.	Depreciation	29	0	0
20	VII.	Other expenses	17,374	0	6,036
21		of which: impairment	17,072	0	6,033
22	A.	OPERATING/TRADING PROFIT/(LOSS) (lines I±II+III-IV-V-VI-VII)	-24,825	0	-9,062

Statistical code: 14434459-
6810-113-01

Company registration
number: 01-09-903759

Futural Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

(using the cost by nature
method)

All figures in HUF thousand

No.	Line item		12/31/2017	Adjustments to previous year(s)	9/30/2018
a	b		c	d	e
23	13.	Dividends and profit sharing received (due)	41,023	0	9,360,360
24		of which: received from related companies	41,023	0	9,360,360
25	14.	Income and exchange gains from participating interests	449,427	0	19,837,012
26		of which: received from related companies	449,427	0	19,837,012
27	15.	Income and exchange gains from non-current financial assets (securities, loans)	11,806	0	0
28		of which: received from related companies	10,447	0	0
29	16.	Other interest and similar income received (due)	11	0	1
30		of which: received from related companies	0	0	0

31	17.	Other income from financial transactions	396,354	0	1,564,262
32		of which: valuation difference	0	0	0
33	VIII.	Income from financial transactions (lines 13+14+15+16+17)	898,621	0	30,761,635
34	18.	Expenses and exchange losses from participating interests	537	0	8,832,302
35		of which: paid to related companies	0	0	0
36	19.	Expenses and exchange losses from non-current financial assets (securities, loans)	183,679	0	25,232
37		of which: paid to related companies	0	0	0
38	20.	Interest payable (paid) and similar expenses	0	0	1
39		of which: paid to related companies	0	0	0
40	21.	Impairment on participating interests, securities, long-term loans and bank deposits	3,480,106	0	-1,716,096
41	22.	Other expenses of financial transactions	405,603	0	317,979
42		of which: valuation difference	0	0	0
43	IX.	Expenses of financial transactions (lines 18+19+20±21+22)	4,069,925	0	7,459,418
44	B.	FINANCIAL PROFIT/(LOSS) (lines VIII-IX)	-3,171,304	0	23,302,217
45	C.	PRE-TAX PROFIT/(LOSS) (±A±B)	-3,196,129	0	23,293,155
46	X.	Tax liability	721	0	29,894
47	D.	AFTER-TAX PROFIT/(LOSS) (lines ±C-X)	-3,196,850	0	23,263,261

1	4	4	3	4	4	5	9	-	6	8	1	0	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistical code

0	1	-	0	9	-	9	0	3	7	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Company registration number

The Company's name: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

The Company's address: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

NOTES

to the financial statements

01/01/2018 – 30/09/2018

Date: Budapest, 30 November 2018

Director (representative) of the Company

L.S.

III. General notes

5. Company information

Name: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Tax number: 14434459-2-42
Registered address: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Kft. was established on 14 July 2008. The Company was registered on 19 August 2008 by the Metropolitan Court of Budapest as Court of Registration.

The Company's owners made a resolution on 31 August 2017 on increasing the share capital by HUF 3,600,000,000 and transferring HUF 32,400,000,000 to the capital reserve. The share capital was increased in full by Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft., the Company's majority owner.

The Company's ownership structure as at 30 September 2018:

<u>Shareholders</u>	<u>Face value of shares</u>	<u>Ownership share (%)</u>
Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	HUF 4,124,000,000	99.9927%
Finext Consultants Limited	HUF 100,000	0.0024%
FutInvest Hungary Befektetési Kft. és QED Investments Limited	HUF 100,000	0.0024%
FR-Irodák Holding Kft.	HUF 100,000	0.0024%

The above share constitutes the undivided joint property of FutInvest Hungary Befektetési Kft. és a QED Investments Limited.

The Company's share capital: HUF 4,124,300 thousand

The Company carries out the following activities:

- 6810'08 Buying and selling of own real estate - core activity
- 4110'08 Development of building projects
- 6820'08 Renting and operating of own or leased real estate
- 6831'08 Real estate agencies
- 6832'08 Management of real estate on a fee or contract basis

The Company has three managing directors, who are authorised to represent and sign on behalf of the Company individually:

Dr. Péter Futó
1026 Budapest, Bimbó út 139.

Tibor Tatár
1221 Budapest, Csésze utca 12.

László Pusztai
2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet utca 14. fszt. 2.

The Company is obliged to have its financial statements audited. The Company's statutory auditor:

Pál Tímár (1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.)
Chamber membership no.: 002527
PricewaterhouseCoopers Auditing Ltd.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Audit fee charged by the auditor for general audit: HUF 1,560,000 + VAT

As at 30 September 2018, the Company had participating interest in the following companies:

<u>Company name</u>	<u>Registered office</u>	Share at face value (HUF)	Share at face value (EUR)	Ownership share (%)
Cordia Homes Holding Limited	CY-1082 Nicosia, Agioi Omologites, Kyriakou Matsi 16. Eagle House 10. emelet		60,141,497	99.34%
Futureal Prime Properties Zrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		61,590,059	100.00%
Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3,000,000		100.00%
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3,000,000		100.00%
Futureal Béta Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		547,179	100.00%
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3,000,000		100.00%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3,000,000		100.00%
IOLO OWEN Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	660,000,000		100.00%
Lynx 2003. Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	5,000,000		100.00%
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		1,162,176	100.00%
Etele Cinema Operations Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	7,000,000		100.00%
Rubicon 45 Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	165,000,000		100.00%

The equity figures of the companies in which the Company has participating interest were not available at the time of preparing the financial statements but the Company is not aware of any significant events that would cause impairment of the shares.

In the founder's resolution dated 19 September 2018, the Company's founder changed the Company's financial year to a non-calendar financial year of twelve calendar months starting on 1 October of a specific calendar year to 30 September, the balance sheet date, of the following calendar year. The date of balance sheet preparation is 31 October of the current year.

Person responsible for keeping the financial records, person preparing the financial statements:
Name: Zsolt Balázsik
Address: 2040 Budaörs, Fényes u. 1.
Registration number: 165591

The managing directors are not remunerated. The Company did not provide any loans or advances to, and did not undertake any guarantee on behalf of its managing directors.

The Company does not have any tangible assets directly used for environmental protection purposes. It does not generate or own any hazardous waste or environmentally damaging materials.

The Company did not have any employees in the reporting year.

6. Accounting policy

7. Basis of accounting

The Company prepares annual financial statements. Accordingly, it is required to keep its books and records in accordance with the regulations of double-entry bookkeeping.

The Company prepares a “Version A” balance sheet.
The Company prepares its profit and loss account using the cost by nature method.

The figures of the financial statements are provided in HUF thousand (unless otherwise specified).

Comparative information disclosed in the financial statements refer to the period 01/01/2017-31/12/2017.

8. Key elements of the accounting policy

The Company recognises its expenses in the account class 5 “Expense categories”, with the content stipulated by the Accounting Act. At the time of preparing the financial statements, the Company did not perform any secondary expense accounting. However, the computerised accounting system allows classification of expenses according to various criteria. The current expense accounting system determined the selection of format and content of the profit and loss account.

Errors are considered to be material if, in the year when identified by any form of audit, the total of all errors (whether negative or positive) identified for a given financial year (separately for each year) and the impacts thereof – increasing or decreasing the profit or equity – exceeds the limit set in the Accounting Policy.

Errors are always considered to be material if, in the year when identified, the total of all errors (whether negative or positive) identified for the same financial year and the impacts thereof – increasing or decreasing the profit or equity – exceeds 2% of the balance sheet total of the financial year under review, or HUF 1 million if 2% of the balance sheet total does not exceed HUF 1 million.

Non-material errors: errors are not considered material if, in the year when disclosed by different reviews, the total of all errors (whether negative or positive) disclosed for a given financial year (separately for each year) and the impacts thereof - increasing or decreasing the profit or equity - does not exceed the value limit of material errors.

The Company does not use adjustments for intangible property rights or intellectual property.

9. Measurement

The Company performs measurement based on the principle of continuity. In the course of measurement, all impairment relating to the reporting year which become known until the date of balance sheet preparation must be taken into account.

Transactions in foreign currencies are recognised at the Hungarian Central Bank's exchange rate valid at the transaction date. Exchange gains or losses arising from the difference between the exchange rates valid at the payment date and the transaction date are recognised in the profit and loss account.

The acquisition cost of tangible assets and all other costs incurred in relation to the acquisition of tangible assets are allocated over the period in which the assets are expected to be used. Depreciation is recognised on a monthly basis, for the period in which the assets are capitalised. Depreciation is recognised using the straight-line method, on a time proportion basis, from the date of capitalisation.

3.1 Tangible and intangible assets

The Company established the depreciation method and period in accordance with the provisions of the Accounting Act, taking into account the useful lives of intangible assets and intangible property rights as well as the legislation concerning depreciation.

Intangible assets are recognised on the basis of their expected useful lives.

Depreciation rates:

Intangible property rights:	10.0%
Intellectual property:	33.0%
Goodwill:	20.0%
Buildings (in accordance with the CDTA)	2.0%
Leased property owned by other parties	6.0%
Rental of own property	5.0%
Technical equipment and machinery	14.5%
Other equipment, fixtures and fittings	14.5%
IT equipment	33.0%

Tangible assets that have an individual purchase price below HUF 100 thousand are fully depreciated using ordinary depreciation when taken into proper use. The purchase price of tangible assets that have an individual purchase price below HUF 200 thousand is deducted in equal amounts in the year when taken into use and in the following tax year.

3.2 Non-current financial assets

Non-current assets are measured at acquisition cost on initial recognition. The acquisition cost comprises the purchase price and/or the cost of generating the asset. The purchase price and balance sheet amount of interest-

bearing securities recognised in non-current (or current) assets exclude the time-proportionate amount of interest included in the purchase price.

3.5 Inventories

On measurement of inventories, the carrying amount is the cost of inventories less impairment recognised.

3.4 Receivables

Receivables must be capitalised in the balance sheet at their HUF amounts as at the contractual performance date (cost).

3.5 Securities

Short-term securities are initially recognised at cost. The purchase price and balance sheet amount of interest-bearing securities recognised exclude the time-proportionate amount of interest included in the purchase price.

3.6 Equity

Equity must be recognised at carrying amount. Called-up share capital not paid must be shown in the balance sheet as a separate line item and as a negative amount in equity.

3.7 Provisions and liabilities

Provisions and liabilities must be initially recognised at their HUF amounts translated using the exchange rate valid at the date of initial recognition or contractual performance, and must be recognised at their carrying amounts. At the end of the financial year, provisions and liabilities must be shown in the balance sheet at their HUF amounts translated using the official exchange rates published by the Hungarian National Bank for the balance sheet date. Non-current liabilities have been supplemented to include the new line items “Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests” and “Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests”. Current liabilities have been supplemented to include the new line item “Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests”.

The balance sheet must show advance payments received from customers in HUF in the actually received amount, and advance payments received in foreign currencies in the HUF amount translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank, until settlement following contractual performance, retransfer of the advance payments, or settlement in any other way.

The balance sheet must show loans taken out in HUF in the actually disbursed amounts or the amounts net of repayments, and loans taken out in foreign currencies in the HUF equivalents of the foreign currency amounts actually disbursed or calculated net of repayments, translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank.

Liabilities from supplies of goods and services including VAT, must be shown in the balance sheet

- a) in the confirmed and invoiced amounts in the case of liabilities payable in HUF,
- b) in the HUF equivalents of the confirmed and invoiced foreign currency amounts, translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank in the case of liabilities payable in foreign currencies.

3.8 Sales revenues

Net sales revenues are recognised at the date of supply and are exclusive of VAT.

3.9 Corporate tax

Corporate tax is recognised in the profit and loss account in compliance with the tax regulations that are in force in the reporting year.

3.10 Other

There were no events after the balance sheet date that would have a material effect on the company's profit (loss) and the results of its operations.

The Company did not have any significant and unusual transactions with related companies in the financial year.

The Company did not conclude any unusual financial (forward, option, or swap) transactions.

II. Notes to the assets shown in the balance sheet in HUF thousand

20. Intangible assets

The Company did not have any intangible assets in the reporting year or the year preceding the reporting year.

21. Tangible assets

The Company did not have any tangible assets in the reporting year or the year preceding the reporting year.

22. Non-current financial assets

<u>Non-current financial assets</u>	All figures in HUF thousand	
	31/12/2017	30/09/2018
Long-term participating interest in Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	3,000	0
Long-term participating interest in Cordia Homes Holding Ltd.	43,884	19,472,613
Long-term participating interest in Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	2,000	0
Long-term participating interest in Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.	3,000	3,000
Long-term participating interest in Cordia Sales and Marketing Kft.	3,000	0
Long-term participating interest in Cordia Thermal Second Phase Ingatlanfejlesztő Kft "v.a" (under voluntary liquidation)	3,000	0
Long-term participating interest in Cordia Marina Garden Kft.	308,810	0
Long-term participating interest in Elete Kft.	796,435	0
Long-term participating interest in Futureal Béta Kft.	169,702	836,660
Long-term participating interest in IOLO OWEN Kft.	660,000	660,000
Long-term participating interest in Lynx 2003. Kft.	5,000	5,000
Long-term participating interest in Portfolio Real Estate Hungary Kft.	360,437	1,508,366
Long-term participating interest in RK Projekt Kft.	186,382	0
Long-term participating interest in Rubicon 45 Kft.	165,000	165,000
Long-term participating interest in CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.	3,000	0
Long-term participating interest in ECC Real Estate Vagyonkezelő Kft.	15,578	0
Long-term participating interest in CORDIA Park Residence Második Ütem Kft.	252,000	0
Long-term participating interest in Corvin Office Holding Befektető és Vagyonkezelő Kft.	8,832,302	0
Long-term participating interest in Futureal Prime Properties Zrt.	0	19,941,629
Long-term participating interest in Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	3,000	3,000
Long-term participating interest in Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	3,000	3,000
Long-term participating interest in Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	3,000	3,000
Long-term participating interest in Futureal Lambda Ingatlanfejlesztési Kft.	7,020	0
Long-term participating interest in Etele Cinema Operations Kft.	0	7,000
<i>Long-term participating interests in related companies</i>	11,825,550	42,608,268

Non-current financial assets	All figures in HUF thousand	
	31/12/2017	30/09/2018
Long-term participating interest in Futureal MRP	2,413	0
Long-term participating interest in Finext Optimum Eseményőtalap Finext Optimum 1 alapok alapja részalap	0	100,000
Long-term participating interest in Futureal Global 1. Részalap	0	262,262
Long-term participating interest in Futureal Global 2. Részalap	0	262,262
<i>Other long-term participating interests</i>	2,413	624,524
Total (including the line item “ <i>Long-term participating interests in related companies</i> ”)	2,413	624,524

23. Inventories

The Company did not have any inventories in the reporting year or the year preceding the reporting year.

24. Receivables

Receivables	All figures in HUF thousand	
	31/12/2017	30/09/2018
Trade receivables - Sparks Limited	0	12,336
Trade receivables - Cordia Sun Resort, due to voluntary liquidation	951	951
<i>Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)</i>	951	13,287
Dividends receivable from Cordia Homes Ltd.	0	7,741,033
Dividends receivable from Rubicon 45 Kft.	0	9,417
Dividends receivable from IOLO Owen Kft.	0	22,691
Dividends receivable from Lynx Kft.	66,371	148,277
Receivables from Corvin Office Holding Kft. - sale and purchase of shares	49,844	0
Receivables from Cordia Marina Garden Kft. - sale and purchase of shares	1,500	0
Receivables from Cordia Homes Ltd. - sale and purchase of shares	107,314	19,900
Loan provided to Cordia Agent Kft.	3,000	3,000
Loan provided to Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	662,500	0
Loan provided to Cordia FM Társasházkezelő Kft.	119,776	0
Loan provided to Cordia Homes Holding Limited	252,000	19,034,189
Loan provided to Cordia Magyarország Zrt.	9,331,244	0
Loan provided to Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	45,000	0
Loan provided to Cordia Sales and Marketing Kft.	26,000	0
Loan provided to CORDIA Terrace Madárhegy Kft.	224,504	0
Loan provided to Cordia Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft.	416,008	1,112,175
Loan provided to CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.	6,713	0
Loan provided to Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.	60,000	2,252,690
Loan provided to ECC Real Estate Vagyonkezelő Kft.	2,074,208	0
Loan provided to Elete Kft.	3,519,045	0
Loan provided to FutInvest Hungary Befektetési Kft.	685,000	0
Loan provided to Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	5,000	7,000
Loan provided to Futureal Béta Kft.	814,385	881,599
Loan provided to Futureal Lambda Ingatlanfejlesztési Kft.	47,447	0
Loan provided to Futureal Management Kft.	3,283,594	1,744,371
Loan provided to Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	517,956	1,467,456
Loan provided to Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	10,626	10,626
Loan provided to GLOREMAN Vagyonkezelő Zrt.	150,000	150,000
Loan provided to Portfolio Real Estate Hungary Kft.	2,117,070	5,203,920
Loan provided to Cordia Marina Garden Kft.	360,564	0
Loan provided to CPRD Gamma Kft.	159,496	159,496
Loan provided to Marina Garden Egyes Ütem Kft.	12,000	0
Loan provided to Marina Garden Kettes Ütem Kft.	100,239	0
Loan provided to Laming Thomson Kft.	0	20,000
<i>Receivables from related companies</i>	25,228,404	39,987,840

Receivables	All figures in HUF thousand	
	31/12/2017	30/09/2018
Receivables from Futureal Holding Vagyonkezelő Zrt. - sale and purchase of shares	0	2,236,645
Loan provided to CFM Projekt Kft.	0	1,500
Loan provided to Futureal Office Development 1 Alap	870,942	1,449,219
Loan provided to Cordia Sales and Marketing Kft.	0	183,000
Loan provided to Cordia International Zrt.	2,877,861	3,040,721
Loan provided to Cordia Lands Ltd.	59,027	1,083,373
Loan provided to CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.	0	6,713
Loan provided to Pedrano Invest Kft.	7,697,428	5,834,226
Loan provided to Corvin Innoservice Közhasznú Nonprofit Kft.	0	0
Loan provided to Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.	20,000	20,000
Loan provided to Finext Inkubátorház Kft.	0	0
Loan provided to Finext Innovációs Központ Kft.	0	0
Loan provided to Futureal Lambda Ingatlanfejlesztési Kft.	0	166,474
Loan provided to FPGY Invest Kft.	334,400	334,400
Loan provided to GFG Agent Kereskedelmi Kft.	500	500
Loan provided to Omega 99 Kft.	1,500	0
Receivables from value added tax	884	249
Receivables from foreign value added tax	75	78
Local business tax assets	1,752	1,752
Receivables from KBC	568,635	0
Disposal of shares in Cordia Homes to Gábor András Futó	0	54
Disposal of shares in Cordia Sales and Marketing Kft.		1,250
Receivables from Swages Real Estate II	1,000	0
Corporate tax credit	2,909	0
<i>Other receivables</i>	12,436,913	14,360,154
Total (including the line items <i>Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)</i> and <i>Receivables from related companies</i>)	37,666,268	54,361,280

Loans were provided free of interest and must be repaid in a single amount on expiry.

The Company recognised 100 % impairment on receivables from 4D Book Kft. (HUF 6,250 thousand) and Ehud Amir (HUF 1,500 thousand).

100% impairment was recognised on the loans provided to Corvin Innoservice Kft. (HUF 1,161,824 thousand), Finext Innovációs Központ Kft. (HUF 47,672 thousand), and Finext Inkubátorház Kft. (HUF 805,553 thousand). Impairment of HUF 21,657 thousand was recognised for CFM Projekt Kft.

25. Securities

Securities	All figures in HUF thousand	
	31/12/2017	30/09/2018
Treasury bills	0	0
<i>Debt securities held for dealing</i>	0	0
Total	0	0

26. Cash at bank and in hand

Cash at bank and in hand	All figures in HUF thousand	
	31/12/2017	30/09/2018
<i>Petty cash</i>	946	950
HUF cash account balance - CIB Bank	424	129
HUF cash account balance - Raiffeisen Bank	715,085	1,641,661
HUF cash account balance - K&H Bank	10,664	10,578
HUF cash account balance - FHB Bank	21,338	0
EUR cash account balance - Raiffeisen Bank	7,356	269,692
PLN cash account balance - Raiffeisen Bank	62	0
USD cash account balance - Raiffeisen Bank	0	0
EUR cash account balance - FHB Bank	8,676	0
EUR cash account balance - CIB Bank	108,275	1,628
<i>Bank deposits</i>	871,880	1,923,688
Total	872,826	1,924,638

27. Prepayments

Prepayments	All figures in HUF thousand	
	31/12/2017	30/09/2018
Interest on treasury bills	0	0
Accrued interest on loan provided to Cordia Marina Garden	0	0
Accrued expenses to be re-invoiced	24	0
<i>Accrued income</i>	24	0
Accrual of membership fee	375	0
<i>Prepaid expenses</i>	375	582
Total	399	582

III. Notes to liabilities shown in the balance sheet in HUF thousand

28. Equity

<u>Equity</u>	All figures in HUF thousand			
	Opening balance as at 31/12/2017	Increase	Decrease	Closing balance as at 30/09/2018
Share capital	4,124,300	100	100	4,124,300
Called-up share capital not paid	0			0
Capital reserve	32,400,000		2,764,336	29,635,664
Retained earnings	432,514	-432,514		0
Non-distributable reserve	0			0
Revaluation reserve	0			0
After-tax profit/(loss)	-3,196,850	23,263,261	-3,196,850	23,263,261
Total	33,759,964	22,830,847	-432,414	57,023,225

The previous year's after-tax profit/(loss) was transferred to retained earnings. The Company uses HUF 2,764,336 thousand of its capital reserve to offset the negative retained earnings arising from the loss.

10. Provisions

The Company did not make any provisions in the reporting year or the year preceding the reporting year.

29. Liabilities

<u>Current liabilities</u>	All figures in HUF thousand	
	31/12/2017	30/09/2018
Loan received from FGPP Group Finance Kft.	5,286,921	10,263,303
Loan received from FutInvest International Kft.	3,100,084	0
Loan received from Gábor Futó	3,613,900	3,667,410
Loan received from Cordia Marina Garden Kft.	0	305,000
Loan received from Cordia Park Residence Második ütem Kft.	0	963,178
Loan received from ECC Real Estate Kft.	0	65,000
Loan received from Elete Kft.	0	789,648
<i>Short-term borrowings</i>	12,000,905	16,053,539
Domestic trade liabilities	0	12,336
Trade liabilities to Futureal Holding Zrt.	9	0
<i>Liabilities from supplies of goods and services (trade liabilities)</i>	9	12,336
Trade liabilities to Futureal Holding Zrt.	381	0
Loan received from Finext Nyrt.	523,117	0
Loan received from Futureal Zéta Kft.	2,280,088	1,390,267
Loan received from Cordia Park Residence Második Ütem Kft.	1,412,185	0
Loan received from Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	3,065	15,638
Loan received from IOLO OWEN Kft.	185,000	0
Loan received from RK Projekt Kft.	115,265	252,732
Loan received from Rubicon 45 Kft.	66,000	0
Loan received from Futureal Prime Properties Zrt.	0	24,737,776
Liabilities to Cordia Park Residence Második Ütem Kft. due to transfer by mistake	20,044	0
Current liabilities to Orgona Kft. - due to conclusion of voluntary liquidation	0	0
<i>Current liabilities to related companies</i>	4,605,145	26,396,413
Current liabilities arising from negative balances of bank accounts	6	0
Corporate tax liability	0	26,331
Liabilities to Etele Cinema Operations Kft. - purchase price	0	7,000
<i>Other current liabilities</i>	6	31,620
Total	16,606,065	42,493,908

Loans were received free of interest and must be repaid in a single amount on expiry.

12. Accruals

<u>Accruals</u>	All figures in HUF thousand	
	31/12/2017	30/09/2018
Custody fees	13	8
Transfer fees	60	10
Audit fees	900	1,500
Expenses to be re-invoiced	24	
Accrued banking expenses	430	635
Fees charged for use of name	0	6
<i>Accrued expenses</i>	1,427	2,159
Total	1,427	2,159

IV. Notes on the profit and loss account in HUF thousand

1. Net sales revenues

<u>Net sales revenues</u>	All figures in HUF thousand	
	2017	2018
Intermediated services (domestic)	108	0
Intermediated services (export)	0	9,713
<i>Net sales revenues</i>	108	9,713
Total	108	9,713

The Company did not have any export sales in the year preceding the reporting year. Foreign sales amounted to HUF 9,713 thousand in the reporting year, resulting from the re-invoicing of intermediated services.

2. Other income

<u>Other income</u>	All figures in HUF thousand	
	2017	2018
Impairment reversed	0	9,730
Income from rounding differences	1	0
Reversal of provision	0	0
Other income, not elsewhere classified	0	-390
Other income from corporate tax credit	125	0
Income relating to previous years - initial recognition of overpayment of duties in previous years	0	0
Total	126	9,340

The amount of HUF -390 thousand recognised in other income, not elsewhere classified is composed of the following line items:

According to the statement on the distribution of assets of Cordia Park Residence Ingatlanfejlesztő Kft. terminated by voluntary liquidation in 2017, Pedrano Construction Hungary Építőipari Kft. was entitled to HUF -400 thousand, and the Company decreased other income by this amount in 2018

HUF 10 thousand was a credit from the Metropolitan Court of Budapest in relation to T-Köl Kft., a liquidated company.

3. Material expenses

<u>Material expenses</u>	All figures in HUF thousand	
	2017	2018
Lawyers' fees	0	5
Taxi	0	0
Exhibitions	0	0
Bookkeeping fees	1,200	900
Audit fees	1,500	1,500
Advisory services	0	3,600
Expenses pertaining to company foundation and modification	78	54
Postal charges	0	0
Membership fees	505	605
Costs of other services	663	44
<i>Services received</i>	3,946	6,708
Banking expenses	3,512	5,637
Administrative fees	78	0
Insurance premiums	12	21
Duties	0	0
<i>Other services</i>	3,602	5,658
<i>Services resold (intermediated)</i>	108	9,713
Total	7,656	22,079

4. Depreciation

<u>Depreciation</u>	All figures in HUF thousand	
	2017	2018
Depreciation on intellectual property	29	0
Total	29	0

5. Other expenses

<u>Other expenses</u>	All figures in HUF thousand	
	2017	2018
Late-payment interest	0	0
Rounding	0	3
Second-instance procedural expenses paid to 4D Books on the basis of the decision of the Metropolitan Court of Budapest	38	0
Tax fine and late-payment charge	0	0
Recognition of impairment on loans	9,322	6,033
Recognition of impairment on other receivables	7,750	0
Other expenses, not elsewhere classified	72	0
Derecognition of carrying amount due to scrapping	185	0
Bad debts	0	0
Local business tax	7	0
Provisions made	0	0
VAT adjustment from prior year	0	0
Property tax paid in the name and on behalf of Cordia Sun Resort - voluntary liquidation	0	0
Total	17,374	6,036

6. Income from financial transactions

<u>Income from financial transactions</u>	All figures in HUF thousand	
	2017	2018
Dividends received	41,023	9,360,360
<i>Dividends and profit sharing received (due)</i>	41,023	9,360,360
Gains from shares in a subsidiary terminated by voluntary liquidation	449,427	0
Gains from the disposal of participating interests	0	19,837,012
<i>Income and exchange gains from participating interests</i>	449,427	19,837,012
Gains from the disposal of participating interests	1,359	0
Accrued interest on loan provided to Cordia Marina Garden Kft.	10,447	0
<i>Income and exchange gains from non-current financial assets (securities, loans)</i>	11,806	0
Bank interest	1	1
Cash Pool interest	0	0
Other interest income	10	0
<i>Other interest and similar income received (due)</i>	11	1
Unrealised exchange gain	0	1,106,821
Realised exchange gain	396,354	381,967
Income relating to previous years - exchange differences due to lack of share exchange	0	0
<i>Other income from financial transactions</i>	396,354	1,564,262
Total	898,621	30,761,635

7. Expenses of financial transactions

<u>Expenses of financial transactions</u>	All figures in HUF thousand	
	2017	2018
Loss due to voluntary liquidation of Cordia Sun Resort	0	0
Loss from shares in subsidiaries terminated by voluntary liquidation	537	0
<i>Expenses and exchange losses from participating interests</i>	537	8,832,302
Loss on disposal of participating interests	183,679	25,232
<i>Expenses and exchange losses from non-current financial assets (securities, loans)</i>	183,679	25,232
<i>Interest payable (paid) and similar expenses</i>	0	1
Impairment on participating interest in RK Projekt Kft.	52,335	0
Impairment on participating interest in ECC Real Estate Kft.	46,922	0
Impairment on participating interest in Elete Kft.	1,693,243	0
Impairment on participating interest in Futureal Béta Kft.	605,367	0
Impairment on participating interest in Portfolio Kft.	1,082,239	0
Impairment on participating interest in Orgona Kft. "v.a." due to conclusion of voluntary liquidation	0	0
<i>Impairment on participating interests, securities, long-term loans and bank deposits</i>	3,480,106	-1,716,096
Realised exchange loss	267,447	317,979
Unrealised exchange loss	138,156	0
Expenses relating to previous years - exchange differences due to lack of share exchange	0	0
<i>Other expenses of financial transactions</i>	405,603	317,979
Total	4,069,925	7,459,418

8. After-tax profit/(loss)

<u>After-tax profit/(loss)</u>	All figures in HUF thousand	
	2017	2018
Total	-3,196,850	23,263,261

11. Corporate tax

Corporate tax	All figures in HUF thousand	
	2017	2018
Pre-tax profit/(loss)	-3,196,129	23,293,156
Amount written off from the loss carried forward from previous years	5,057	332,156
<i>Amount of loss carry-forward from previous years</i>	<i>512,627</i>	
Provision recognised in the tax year due to use of provision	0	0
Depreciation recognised in accordance with the CDTA	214	0
Exchange gain earned in the tax year on the disposal of reported shareholding, related impairment reversed in the tax year	105,047	2,140,093
Unrealised exchange gain from revaluation of non-current financial assets (except for reported shareholdings) and non-current liabilities at the balance sheet date (discretionary)	0	1,222,665
Amount recognised as an item increasing the pre-tax profit on the derecognition of non-current financial assets (except for reported shareholdings) and non-current liabilities, arising from revaluation at the balance sheet date in previous tax years	216,609	23
Gains realised from the derecognition of equity investments, if divestment was a result of termination without a legal successor, reduction of share capital, or preferential transformation	449,427	10,241,523
Difference between the arm's length price and the consideration applied between related companies	654,870	543,843
Impairment written back in the tax year for receivables	0	9,730
Income, increase in capitalised own performance, decrease in expenses in the tax year, established in a tax audit or a self-revision	0	
Income recognised as a result of tax account credit from tax allocation	125	
Dividends received	41,023	9,360,360
Corporate tax base decreasing items	1,472,372	23,850,393
Depreciation according to the Accounting Act	214	
Impairment on receivables	17,072	6,033
Amount recognised as an item decreasing the pre-tax profit on the derecognition of non-current financial assets (except for reported shareholdings) and non-current liabilities, arising from revaluation at the balance sheet date in previous tax years	329,780	8
Cancelled receivables (except if cancelled to the benefit of private individuals)	0	
Impairment or exchange loss on reported shareholdings, or difference between expenses and income accounted on derecognition of such shareholdings	3,641,101	8,670
Amount of fine imposed in a binding decision or liability resulting from legal consequences, recognised as expense	0	
Amount established during a tax audit or a self-revision and recognised as expenses or as a decrease in sales revenues, income or capitalised own performance for the tax year	0	2,813
Difference between the arm's length price and the consideration applied between related companies	685,319	871,868
Amount established in a tax audit, recognised as expenses for the tax year	0	
Non-business expenses	72	
Corporate tax base increasing items	4,673,558	889,392
Corporate tax base	5,057	332,155
Support	0	
Corporate tax liability	455	29,894

<u>Expected minimum income base</u>	All figures in HUF thousand	
	2017	2018
Net sales revenues	108	9,713
Other income	126	9,739
Income from financial transactions	898,621	32,477,732
Expected minimum income base	17,977	649,944
Minimum tax for the Company	0	0

V. Other additional information

1. Tax audit

The Tax Authority has not performed any comprehensive tax audit at the Company in relation to previous years. The tax authority may examine books and records at any time for up to 6 years after the tax year concerned and may impose additional taxes or penalties. The Company's management is not aware of any circumstances that might result in a significant liability for the Company on such grounds.

2. Related party transactions

Non-arm's length related party transactions are represented only by the short-term loans that the Company received from and provided to related companies. The Company adjusted its corporate tax base for these transactions to make the effect of arm's length prices reflected in its tax base. The Company calculated its tax base adjustment items using interest rates amounting to BUBOR + 3 % for loans denominated in HUF, EURIBOR + 3% for loans denominated in EUR (0% in case of a negative EURIBOR interest rate). These are numerically shown in the corresponding lines of the tax calculation.

VI. Indicators showing the company's net assets, financial position, and results of its operations

<u>Profitability indicators</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	31/12/2017	30/09/2018
Pre-tax profit/(loss) to sales revenues	pre-tax profit (loss) / net sales revenues	-2959378.70%	239814.22%
Operating profit/(loss) to sales revenues	operating profit (loss) / net sales revenues	-22986.11%	-93.30%
Pre-tax profit/(loss) to equity	pre-tax profit/(loss) / equity	-9.47%	40.85%
After-tax profit/(loss) to equity	after-tax profit (loss) / equity	-9.47%	40.80%
Operating profit/(loss) to assets	operating profit/(loss) / (non-current assets + inventories)	-0.21%	-0.02%

<u>Net assets position</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	31/12/2017	30/09/2018
Equity	equity / balance sheet total	67.03%	57.30%
Coverage of non-current assets	non-current assets / equity	35.04%	75.82%
Equity growth ratio	equity in the reporting year / equity in the previous year	62.08%	168.91%
Debt ratio	liabilities / equity	818.56%	74.52%
Equity to share capital	equity / share capital	49.19%	1382.62%

<u>Liquidity indicators</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	31/12/2017	30/09/2018
Acid test	cash at bank and in hand / current liabilities	5.26%	4.53%
Long-term liquidity	(receivables + cash at bank and in hand + securities) / current liabilities	232.08%	132.46%
General liquidity ratio	(current assets + prepayments) / (current liabilities + accruals)	232.06%	132.45%

VII. Cash flow statement

All figures in HUF thousand

No.	Line item	31/12/2017	30/09/2018
	b	c	d
I.	Change in cash from operating activities (Operating cash flow, lines 1-13)	-46,717,777	28,404,007
1	Pre-tax profit/(loss) ±	-3,237,873	23,293,155
1/a	Unrealised exchange difference on loans +	60,180	0
1/b	Unrealised exchange difference on participating interests +	48,873	0
2	Dividend and profit sharing received ±	0	0
3	Amortisation charge +	29	0
4	Impairment recognised and reversed ±	3,091,054	3,697
5	Difference between provisions made and used ±	0	0
6	Proceeds from/(loss on) disposal of non-current assets ±	266,569	0
7	Change in trade liabilities ±	-1,660	12,327
8	Change in other current liabilities ±	4,473	21,822,882
9	Change in accruals ±	-199	732
10	Change in trade receivables ±	810	-12,336
11	Change in current assets (net of trade receivables and cash at bank and in hand) ±	-26,971,622	-16,686,373
12	Change in prepayments ±	22,044	-183
13	Tax paid or payable (on profit) -	-455	-29,894
14	Dividends and profit-sharing paid or payable -	-20,000,000	0
II.	Change in cash from investing activities (Investment cash flow, lines 14-16)	802,708	-31,404,829
15	Purchase of non-current assets -	-878,911	-31,404,829
16	Disposal of non-current assets +	1,640,596	0
17	Dividend and profit sharing received +	41,023	0
III.	Change in cash from financial transactions (Financing cash flow, lines 17-27)	46,756,414	4,052,634
18	Proceeds from the issue of shares, capital increase +	36,000,000	0
19	Proceeds from issue of bonds and debt securities +	0	0
20	Borrowings +	40,742,619	4,052,634
21	Repayment, cancellation, and redemption of long-term loans and bank deposits +	26,473,950	0
22	Cash received without the obligation of repayment +	0	0
23	Share redemption, divestment (capital reduction) -	0	0
24	Repayment of bonds and debt securities -		0
25	Loan repayment -	-56,460,155	0
26	Long-term loans and bank deposits -	0	0
27	Cash transferred without the obligation of repayment -	0	0
28	Change in liabilities to owners and other non-current liabilities ±	0	0
IV.	Change in cash (lines I±II±III)	841,345	1,051,812

**FUTUREAL DEVELOPMENT HOLDING
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.**

JELENTÉS ÉS ÉVES BESZÁMOLÓ

2018. SZEPTEMBER 30.



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. („a Társaság”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. szeptember 30-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 99 519 292 E Ft, az adózott eredmény 23 263 261 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2018. szeptember 30-án fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.



A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Társaság 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelősége

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

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

Továbbá:

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

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2018. november 30.



Radványi László
Üzlettárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464



Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (Free translation)

To the owner of Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.

Opinion

We have audited the accompanying financial statements of Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. ("the Company") which comprise the balance sheet as at 30 September 2018 (in which the balance sheet total is THUF 99,519,292, the profit after tax is THUF 23,263,261), the related income statement for the year then ended, and the notes to the financial statements, which include a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 30 September 2018, and of the results of its operations for the year then ended in accordance with the provisions of Act C of 2000 on Accounting ("Accounting Act"), in force in Hungary.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Hungarian National Standards on Auditing ("HNSA") and with applicable laws and regulations in force in Hungary. Our responsibilities under those standards are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report.

We are independent of the Company in accordance with the applicable laws of Hungary, with the Hungarian Chamber of Auditors' Rules on ethics and professional conduct of auditors and on disciplinary process and, for matters not regulated in the Rules, with the Code of Ethics for Professional Accountants issued by the International Ethics Standards Board (IESBA Code of Ethics) and we also comply with further ethical requirements set out in these.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other Information: the business report

The other information comprises the business report of the Company for the year 2018. Management is responsible for the preparation of the business report in accordance with the provisions of the Accounting Act and other relevant regulations. Our opinion on the financial statements expressed in the "Opinion" section of our independent auditor's report does not cover the business report.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the business report and, in doing so, consider whether the business report is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If based on our work performed we conclude that the other information is materially misstated we are required to report this fact and the nature of the misstatement.

Based on the Accounting Act, it is also our responsibility to consider whether the business report has been prepared in accordance with the provisions of the Accounting Act and other relevant regulations, if any and to express an opinion on this and on whether the business report is consistent with the financial statements.



In our opinion, the 2018 business report of the Company is consistent with the 2018 financial statements in all material respects, and the business report has been prepared in accordance with the provisions of the Accounting Act. As there is no other regulation prescribing further requirements for the Company's business report, we do not express an opinion in this respect.

We are not aware of any other material inconsistency or material misstatement in the business report therefore we have nothing to report in this respect.

Responsibilities of management and those charged with governance for the financial statements

Management is responsible for the preparation of the financial statements that give a true and fair view in accordance with the Accounting Act, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis in preparation of the financial statements. Management has to apply the going concern basis of accounting unless other relevant rules prevent its application or there are facts and circumstances contradicting the going concern principle.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with HNSAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with HNSAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis in the preparation of the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material



uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Budapest, 30 November 2018

László Radványi
Partner
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Licence Number: 001464

Pál Tímár
Statutory auditor
Licence number: 0025

Translation note:

Our report has been prepared in Hungarian and in English. In all matters of interpretation of information, views or opinions, the Hungarian version of our report takes precedence over the English version. The accompanying financial statements are not intended to present the financial position and results of operations and cash flows in accordance with accounting principles generally accepted in jurisdictions other than Hungary.

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

**A vállalkozás megnevezése: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt
Felelősségű Társaság**

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII.emelet

Éves beszámoló
2018.09.30

Kelt: Budapest, 2018.11.30.

P. H.



Pusztai László
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.09.30
a	b	c	d	e
1 A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	11 827 963	0	43 232 792
2 I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	0	0	0
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
10 II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
18 III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	11 827 963	0	43 232 792
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	11 825 550	0	42 608 268
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21	Tartós jelentős tulajdonosi részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	2 413	0	624 524
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló	0	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Kelt: Budapest, 2018.11.30.

P. H.

Pusztai László
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.09.30
a	b	c	d	e
29 B.	FORGÓESZKÖZÖK	38 539 094	0	56 285 918
30 I.	KÉSZLETEK	0	0	0
31	Anyagok	0	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
34	Késztermékek	0	0	0
35	Áruk	0	0	0
36	Készletekre adott előlegek	0	0	0
37 II.	KÖVETELÉSEK	37 666 268	0	54 361 280
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	951	0	13 287
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	25 228 404	0	39 987 840
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással	0	0	0
42	Váltókövetelések	0	0	0
43	Egyéb követelések	12 436 913	0	14 360 153
44	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46 III.	ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	872 826	0	1 924 638
54	Pénztár, csekkek	946	0	950
55	Bankbetétek	871 880	0	1 923 688
56 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	399	0	582
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	24	0	0
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	375	0	582
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	50 367 456	0	99 519 292

Kelt: Budapest, 2018.11.30.

P. H.

Pusztai László
a vállalkozás vezetője

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.09.30
a	b	c	d	e
61 D.	SAJÁT TŐKE	33 759 964	0	57 023 225
62 I.	JEGYZETT TŐKE	4 124 300	0	4 124 300
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64 II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65 III.	TŐKETARTALÉK	32 400 000	0	29 635 664
66 IV.	EREDMÉNYTARTALÉK *	432 514	0	0
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	-3 196 850	0	23 263 261
72 E.	CÉLTARTALÉKOK	0	0	0
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0	0
76 F.	KÖTELEZETTSÉGEK	16 606 065	0	42 493 908
77 I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési	0	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	0	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82 II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0



Pusztai László
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.09.30
a	b	c	d	e
92 III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	16 606 065	0	42 493 908
93	Rövid lejáratú kölcsönök	12 000 905	0	16 053 539
94	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
96	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	9	0	12 336
98	Váltótartozások	0	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	4 605 145	0	26 396 413
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési	0	0	0
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6	0	31 620
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105 G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 427	0	2 159
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 427	0	2 159
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	50 367 456	0	99 519 292

Kelt: Budapest, 2018.11.30.

P. H.

Pusztai László
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.09.30
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	108	0	0
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	9 713
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	108	0	9 713
4 03.	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0	0	0
5 04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
6 II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7 III.	Egyéb bevételek	126	0	9 340
8	ebből: visszairt értékvesztés	0	0	9 730
9 05.	Anyagköltség	0	0	0
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 946	0	6 708
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	3 602	0	5 658
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	108	0	9 713
14 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	7 656	0	22 079
15 10.	Béreköltség	0	0	0
16 11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
17 12.	Bérfelrakások	0	0	0
18 V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	0	0
19 VI.	Értékcsökkenési leírás	29	0	0
20 VII.	Egyéb ráfordítások	17 374	0	6 036
21	ebből: értékvesztés	17 072	0	6 033
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-24 825	0	-9 062

Kelt: Budapest, 2018.11.30.

P. H.

Pusztai László
a vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.09.30
a	b	c	d	e
23 13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	41 023	0	9 360 360
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	41 023	0	9 360 360
25 14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	449 427	0	19 837 012
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	449 427	0	19 837 012
27 15.	Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírokból,kölcsönökből)szárm.bevételek,árfolyamnyereségek	11 806	0	0
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	10 447	0	0
29 16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	11	0	1
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
31 17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	396 354	0	1 564 262
32	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33 VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	898 621	0	30 761 635
34 18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	537	0	8 832 302
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36 19.	Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírból,kölcsönből)szárm.ráfordítások,árfolyamveszteségek	183 679	0	25 232
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38 20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	1
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40 21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékesítése	3 480 106	0	-1 716 096
41 22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	405 603	0	317 979
42	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43 IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20±21+22)	4 069 925	0	7 459 418
44 B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-3 171 304	0	23 302 217
45 C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-3 196 129	0	23 293 155
46 X.	Adófizetési kötelezettség	721	0	29 894
47 D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-3 196 850	0	23 263 261



Puskai László
a vállalkozás vezetője

Kelt: Budapest, 2018.11.30.

P. H.

1	4	4	3	4	4	5	9	-	6	8	1	0	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	9	0	3	7	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

éves beszámolóhoz

2018. 01. 01. – 2018. 09. 30.

Keltezés: Budapest, 2018. november 30.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 14434459-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-903759

A Futureal Development Holding Kft-t 2008. július 14-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2008. augusztus 19-ei dátummal jegyezte be.

A Társaság tulajdonosai 2017. augusztus 31-én 3.600.000.000,- Ft törzstőke emelésről és 32.400.000.000,- Ft tőketartalékba helyezéssel döntöttek. A tőkeemelést teljes egészében a Társaság többségi tulajdonosa, a Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft. hajtotta végre.

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2018. szeptember 30-án az alábbi:

<u>Tagok</u>	<u>Üzletrész névértéke</u>	<u>Üzletrész százalékos aránya</u>
Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	4.124.000.000,- Ft	99,9927%
Finext Consultants Limited	100.000,- Ft	0,0024%
FutInvest Hungary Befektetési Kft. és QED Investments Limited	100.000,- Ft	0,0024%
FR-Irodák Holding Kft.	100.000,- Ft	0,0024%

A FutInvest Hungary Befektetési Kft. és a QED Investments Limited oszthatatlan közös tulajdonában áll a fenti üzletrész.

A Társaság törzstőkéje: 4.124.300 e Ft

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

- 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele – Főtevékenység
- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6832'08 Ingatlankezelés

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.01.01. – 2018.09.30.

A Társaságnak három ügyvezetője van, akik önállóan jogosultak a cégjegyzésre:

Dr. Futó Péter
1026 Budapest, Bimbó út 139.

Tatár Tibor
1221 Budapest, Csésze utca 12.

Pusztai László
2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet utca 14. fszt. 2.

A Társaság könyvvizgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Tímár Pál (1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.)
Kamarai tagsági száma: 002527
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A könyvvizsgáló által az általános könyvvizgálatért felszámított díj: 1.560.000,- Ft + ÁFA

A Társaságnak 2018. 09. 30-án a következő vállalkozásokban van érdekeltsége:

<u>Cégnév</u>	<u>Székhely</u>	Részesedés névértéken Ft-ban	Részesedés névértéken EUR-ban	Tulajdoni hányad
Cordia Homes Holding Limited	CY-1082 Nicosia, Agioi Omologites, Kyriakou Matsi 16. Eagle House 10. emelet		60 141 497	99,34%
Futureal Prime Properties Zrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		61 590 059	100,00%
Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3 000 000		100,00%
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3 000 000		100,00%
Futureal Béta Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		547 179	100,00%
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3 000 000		100,00%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3 000 000		100,00%
IOLO OWEN Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	660 000 000		100,00%
Lynx 2003. Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	5 000 000		100,00%
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		1 162 176	100,00%
Etele Cinema Operations Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	7 000 000		100,00%
Rubicon 45 Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	165 000 000		100,00%

A Beszámoló készítés időpontjában a tulajdonolt Társaságok Saját tőke adatai nem állnak rendelkezésre, de a Társaságnak nincs tudomása olyan jelentős eseményről amely a részesedések értékvesztését indokolná.

A Társaság Alapítója 2018. szeptember 19-i alapítói határozatában módosította a Társaság üzleti évét, akként, hogy a Társaság üzleti éve – a naptári évtől eltérően – adott naptári év október 1. napjától a következő naptári év szeptember 30. napjáig – mint mérleg fordulónapig terjedő 12 naptári hónapos időszakra változik. A mérlegkészítés napja tárgyév október 31.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős, az éves beszámolót összeállította:

Név: Balázsik Zsolt

Cím: 2040 Budaörs, Fényes u. 1.

Regisztrációs szám: 165591

Az ügyvezető tevékenységéért járandóságot nem vesz fel. A Társaság az ügyvezetőnek sem kölcsönt, sem előleget nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei, veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem bocsát ki és nem birtokol.

A társaságnak a tárgyévben nem volt alkalmazottja.

2. A számviteli politika

1. Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Társaság „A” típusú mérleget készít az ún. mérlegszerű elrendezéssel.

A Társaság összköltség eljárású eredménykimutatást készít.

Az éves beszámoló adatai – a megjegyzett kivételektől eltekintve – e Ft-ban értendők.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2017.01.01-2017.12.31 időszakra vonatkoznak.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: Szvt.) előírt tartalommal az 5 - „Költségnevek” számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Társaság másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredmény kimutatás formáját és tartalmát.

Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

Nem élünk az értékhelyesbítés lehetőségével sem a vagyoni értékű jogoknál, sem a szellemi termékeknél.

3. Értékelési politika

A Társaság a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évről vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzési, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Társaság előreláthatóan használni fogja. A Társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra.

3.1 Immateriális javak és Tárgyi eszközök

A Társaság a Szvt. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt Idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 100 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 200 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatbavétel évében és az azt követő adóévben egyenlő részletekben kerül levonásra.

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett eszközöket a nyilvántartásba vételkor beszerzési költségen értékeljük, amely a beszerzési árat és/vagy az előállítási költséget foglalja magában. A befektetett, (vagy forgóeszközök között nyilvántartásba vett) kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.3 Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

3.4 Követelések

A követeléseket a mérlegben szerződés szerinti teljesítéskori forintértéken kell aktiválni (bekerülési érték).

3.5 Értékpapírok

A rövidlejáratú értékpapírok nyilvántartásba vétele bekerülési értéken történik, azonban a nyilvántartásba vett kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.6 Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

3.7 Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékokat, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben kimutatni. A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra, a Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben, valamint a Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben. A rövid lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra a Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben

A vevőtől forintban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

A forintban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó

a) forintban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,

b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

3.8 Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

3.9 Társasági adó

A Társasági adó a tárgyévben érvényes adó jogszabályok alapján kerül az eredmény kimutatásban elszámolásra.

3.10 Egyéb

Mérlegforduló nap után nem történt olyan esemény, mely jelentősen befolyásolná az eredmény és a jövedelmi helyzet alakulását.

Az üzleti év során a Társaság nem folytatott kapcsolt felekkel lényeges és nem szokásos ügyleteket.

A Társaság nem kötött nem szokványos pénzügyi tranzakciókat (határidős, opciós ügyletek, swap ügyletek).

II. A mérlegben szereplő eszközök ezer forintban

1. Immateriális javak

A Társaság immateriális javakkal sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

2. Tárgyi eszközök

A Társaság tárgyi eszközökkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközök	adatok eFt-ban	
	2017.12.31	2018.09.30
Tartós részesedés a Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-ben	3 000	0
Tartós részesedés a Cordia Homes Holding Ltd-ben	43 884	19 472 613
Tartós részesedés a Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft-ben	2 000	0
Tartós részesedés a Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft-ben	3 000	3 000
Tartós részesedés a Cordia Sales and Marketing Kft-ben	3 000	0
Tartós részesedés a Cordia Thermal Second Phase Ingatlanfejlesztő Kft "v.a"-ban	3 000	0
Tartós részesedés a Cordia Marina Garden Kft-ben	308 810	0
Tartós részesedés az Elete Kft-ben	796 435	0
Tartós részesedés a Futureal Béta Kft-ben	169 702	836 660
Tartós részesedés az IOLO OWEN Kft-ben	660 000	660 000
Tartós részesedés a Lynx 2003. Kft-ben	5 000	5 000
Tartós részesedés a Portfolio Real Estate Hungary Kft-ben	360 437	1 508 366
Tartós részesedés az RK Projekt Kft-ben	186 382	0
Tartós részesedés a Rubicon 45 Kft-ben	165 000	165 000
Tartós részesedés a CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft-ben	3 000	0
Tartós részesedés az ECC Real Estate Vagyonkezelő Kft-ben	15 578	0
Tartós részesedés a CORDIA Park Residence Második Ütem Kft-ben	252 000	0
Tartós részesedés a Corvin Office Holding Befektető és Vagyonkezelő Kft-ben	8 832 302	0
Tartós részesedés a Futureal Prime Properties Zrt-ben	0	19 941 629
Tartós részesedés a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-ben	3 000	3 000
Tartós részesedés a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft-ben	3 000	3 000
Tartós részesedés a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-ben	3 000	3 000
Tartós részesedés a Futureal Lambda Ingatlanfejlesztési Kft-ben	7 020	0
Tartós részesedés az Etele Cinema Operations Kft-ben	0	7 000
<i>Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban</i>	11 825 550	42 608 268

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.01.01. – 2018.09.30.

<u>Befektetett pénzügyi eszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2017.12.31	2018.09.30
Tartósan részesedés a Futureal MRP-ben	2 413	0
Tartósan részesedés a Finext Optimum Esernyőalap Finext Optimum 1 alapok alapja részalap-ban	0	100 000
Tartósan részesedés a Futureal Global 1. Részalap-ban	0	262 262
Tartósan részesedés a Futureal Global 2. Részalap-ban	0	262 262
<i>Egyéb tartós részesedés</i>	2 413	624 524
Összesen (<i>Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban sorral együtt</i>)	2 413	624 524

4. Készletek

A Társaság készletekkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.01.01. – 2018.09.30.

5. Követelések

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban	
	2017.12.31	2018.09.30
Vevőkövetelések - Sparks Limited	0	12 336
Vevőkövetelések - Cordia Sun Resort végelszámolás miatt	951	951
<i>Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)</i>	951	13 287
Osztalék követelés Cordia Homes Ltd-vel szemben	0	7 741 033
Osztalék követelés Rubicon 45 Kft-vel szemben	0	9 417
Osztalék követelés IOLO Owen Kft-vel szemben	0	22 691
Osztalék követelés Lynx Kft-vel szemben	66 371	148 277
Corvin Office Holding Kft-vel szembeni követelés üzletrész adásvétel miatt	49 844	0
Cordia Marina Garden Kft-vel szembeni követelés üzletrész adásvétel miatt	1 500	0
Cordia Homes Ltd-vel szembeni követelés üzletrész adásvétel miatt	107 314	19 900
Adott kölcsön a Cordia Agent Kft-nek	3 000	3 000
Adott kölcsön a Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-nek	662 500	0
Adott kölcsön a Cordia FM Társasházkezelő Kft-nek	119 776	0
Adott kölcsön a Cordia Homes Holding Limited-nek	252 000	19 034 189
Adott kölcsön a CORDIA Magyarország Zrt-nek	9 331 244	0
Adott kölcsön a Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft-nek	45 000	0
Adott kölcsön a CORDIA Sales and Marketing Kft-nek	26 000	0
Adott kölcsön a CORDIA Terrace Madárhegy Kft-nek	224 504	0
Adott kölcsön a Cordia Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft-nek	416 008	1 112 175
Adott kölcsön a CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft-nek	6 713	0
Adott kölcsön a Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft-nek	60 000	2 252 690
Adott kölcsön a ECC Real Estate Vagyongkezelő Kft-nek	2 074 208	0
Adott kölcsön a Elete Kft-nek	3 519 045	0
Adott kölcsön a FutInvest Hungary Befektetési Kft-nek	685 000	0
Adott kölcsön a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-nek	5 000	7 000
Adott kölcsön a Futureal Béta Kft-nek	814 385	881 599
Adott kölcsön a Futureal Lambda Ingatlanfejlesztési Kft-nek	47 447	0
Adott kölcsön a Futureal Management Kft-nek	3 283 594	1 744 371
Adott kölcsön a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft-nek	517 956	1 467 456
Adott kölcsön a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-nek	10 626	10 626
Adott kölcsön a GLOREMAN Vagyongkezelő Zrt-nek	150 000	150 000
Adott kölcsön a Portfolio Real Estate Hungary Kft-nek	2 117 070	5 203 920
Adott kölcsön a Cordia Marina Garden Kft-nek	360 564	0
Adott kölcsön a CPRD Gamma Kft-nek	159 496	159 496
Adott kölcsön a Marina Garden Egyes Ütem Kft-nek	12 000	0
Adott kölcsön a Marina Garden Kettes Ütem Kft-nek	100 239	0
Adott kölcsön a Laming Thomson Kft-nek	0	20 000
<i>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben</i>	25 228 404	39 987 840

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.01.01. – 2018.09.30.

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban	
	2017.12.31	2018.09.30
Futureal Holding Vagyongkezelő Zrt-vel szembeni köv üzletrész adásvétel m	0	2 236 645
Adott kölcsön a CFM Projekt Kft-nek	0	1 500
Adott kölcsön a Futureal Office Development 1 Alap-nak	870 942	1 449 219
Adott kölcsön a CORDIA Sales and Marketing Kft-nek	0	183 000
Adott kölcsön a Cordia International Zrt-nek	2 877 861	3 040 721
Adott kölcsön a Cordia Lands Ltd-nek	59 027	1 083 373
Adott kölcsön a CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft-nek	0	6 713
Adott kölcsön a Pedrano Invest Kft-nek	7 697 428	5 834 226
Adott kölcsön a Corvin Innoservice Közhasznú Nonprofit Kft-nek	0	0
Adott kölcsön a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt-nek	20 000	20 000
Adott kölcsön a Finext Inkubátorház Kft-nek	0	0
Adott kölcsön a Finext Innovációs Központ Kft-nek	0	0
Adott kölcsön a Futureal Lambda Ingatlanfejlesztési Kft-nek	0	166 474
Adott kölcsön a FPGY Invest Kft-nek	334 400	334 400
Adott kölcsön a GFG Agent Kereskedelmi Kft-nek	500	500
Adott kölcsön a Omega 99 Kft-nek	1 500	0
Általános forgalmi adó követelés	884	249
Külföldi Általános forgalmi adó követelés	75	78
Iparűzési adó követelés	1 752	1 752
KBC követelés	568 635	0
Cordia Homes részesedés eladás Futó Gábor Andrásnak	0	54
Cordia Sales and Marketing Kft. részesedés eladása		1 250
Követelés a Swages Real Estate II-vel szemben	1 000	0
Társasági adó követelés	2 909	0
<i>Egyéb követelések</i>	12 436 913	14 360 154
<i>Összesen (a Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) és a Követelések kapcsolt vállalkozással szemben sorokkal együtt)</i>	37 666 268	54 361 280

Az adott kölcsönök kamatmentesek, törlesztésük egy összegben, lejáratkor esedékes.

A 4D Book Kft-vel (6.250 e Ft) és az Ehud Amir-ral szembeni (1.500 e Ft) követelésekre a Társaság 100 %-ban értékvesztést számolt el.

A Corvin Innoservice Kft-nek (1.161.824e Ft), a Finext Innovációs Központ Kft-nek (47.672 e Ft), és a Finext Inkubátorház Kft-nek (805.553 e Ft) adott kölcsönökre a Társaság 100%-ban értékvesztést számolt el. CFM Projekt Kft-nek (21.657 e Ft) értékvesztés lett elszámolva

6. Értékpapírok

<u>Értékpapírok</u>	adatok eFt-ban	
	2017.12.31	2018.09.30
Kincstárjegy	0	0
<i>Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</i>	0	0
Összesen	0	0

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.01.01. – 2018.09.30.

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2017.12.31	2018.09.30
<i>Pénztár</i>	946	950
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	424	129
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	715 085	1 641 661
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank	10 664	10 578
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - FHB Bank	21 338	0
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	7 356	269 692
PLN pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	62	0
USD pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	0	0
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - FHB Bank	8 676	0
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	108 275	1 628
<i>Bankbetétek</i>	871 880	1 923 688
Összesen	872 826	1 924 638

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2017.12.31	2018.09.30
Kincstárjegy kamata	0	0
Cordia Marina Garden-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	0
Továbbszámlázandó költségek elhatárolása	24	0
<i>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</i>	24	0
Tagsági díj elhatárolása	375	0
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	375	582
Összesen	399	582

III. A mérlegben szereplő források értékelése ezer forintban

9. Saját tőke

<u>Saját tőke</u>	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2017.12.31	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2018.09.30
Jegyzett tőke	4 124 300	100	100	4 124 300
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0			0
Tőketartalék	32 400 000		2 764 336	29 635 664
Eredménytartalék	432 514	-432 514		0
Lekötött tartalék	0			0
Értékelési tartalék	0			0
Adózott eredmény	-3 196 850	23 263 261	-3 196 850	23 263 261
Összesen	33 759 964	22 830 847	-432 414	57 023 225

Az előző évi Adózott eredmény átvezetésre került az Eredménytartalékba. A Társaság a tőketartalékból 2 764 336 eFt-ot felhasznál a veszteség miatti negatív eredménytartalék ellentételezésére.

10. Céltartalékok

A Társaság céltartalékot sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem képzett.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.01.01. – 2018.09.30.

10. Kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok eFt-ban	
	2017.12.31	2018.09.30
Kapott kölcsön a FGPP Group Finance Kft.	5 286 921	10 263 303
Kapott kölcsön a FutInvest International Kft.	3 100 084	0
Kapott kölcsön Futó Gábor	3 613 900	3 667 410
Kapott kölcsön Cordia Marina Garden Kft.	0	305 000
Kapott kölcsön Cordia Park Residence Második ütem Kft.	0	963 178
Kapott kölcsön ECC Real Estate Kft.	0	65 000
Kapott kölcsön Elete Kft.	0	789 648
<i>Rövid lejáratú kölcsönök</i>	12 000 905	16 053 539
Belföldi szállítók	0	12 336
Szállítói kötelezettség a Futureal Holding Zrt-vel szemben	9	0
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	9	12 336
Szállítói kötelezettség a Futureal Holding Zrt-vel szemben	381	0
Kapott kölcsön a Finext Nyrt.	523 117	0
Kapott kölcsön a Futureal Zéta Kft.	2 280 088	1 390 267
Kapott kölcsön a Cordia Park Residence Második Ütem Kft.	1 412 185	0
Kapott kölcsön a Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	3 065	15 638
Kapott kölcsön a IOLO OWEN Kft.	185 000	0
Kapott kölcsön a RK Projekt Kft.	115 265	252 732
Kapott kölcsön a Rubicon 45 Kft.	66 000	0
Kapott kölcsön Futureal Prime Properties Zrt.	0	24 737 776
Téves utalás miatti kötelezettség a Cordia Park Residence Második Ütem Kft-vel szemben	20 044	0
Orgona Kft-vel szembeni rövid lej. kötelezettség - végelszámolás lezárás miatt	0	0
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>	4 605 145	26 396 413
Bankszámlák negatív egyenlege miatti rövid lejáratú kötelezettség	6	0
Társasági adó kötelezettség	0	26 331
Etele Cinema Operations Kft. Vételár kötelezettség	0	7 000
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	6	31 620
Összesen	16 606 065	42 493 908

A kapott kölcsönök kamatmentesek, törlesztésük egy összegben, lejáratkor esedékes.

12. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2017.12.31	2018.09.30
Letétkezelési díj	13	8
Utalási és transzfer díjak	60	10
Könyvvizsgálati díj	900	1 500
Továbbszámlázandó költségek	24	
Bankköltség elhatárolás	430	635
Névhasználati díj	0	6
<i>Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása</i>	1 427	2 159
Összesen	1 427	2 159

IV. Az eredmény kimutatás részletezése ezer forintban

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban	
	2017	2018
Közvetített szolgáltatások (belföldi)	108	0
Közvetített szolgáltatások (export)	0	9 713
<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	108	9 713
Összesen	108	9 713

A Társaságnál a tárgyévvel megelőző évben nem történt exportértékesítés. A tárgyévben 9.713 eFt értékben értékesített külföldre, mely közvetített szolgáltatás tovább számlázásából ered.

2. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban	
	2017	2018
Visszaírt értékvesztés	0	9 730
Kerekítési eltérés miatti bevétel	1	0
Céltartalék visszaírás	0	0
Máshova nem sorolt egyéb bevétel	0	-390
Társasági adójóváírás miatti egyéb bevétel	125	0
Előző éveket érintő bevétel - korábbi évi illetéktúlfizetés felvétele a könyvekbe	0	0
Összesen	126	9 340

A máshova nem sorolt egyéb bevétel soron lévő -390 eFt az alábbi tételekből származik:

2017-ben végelszámolt Cordia Park Residence Ingatlanfejlesztő Kft. vagyonfelosztási nyilatkozatból -400 eFt a Pedrano Construction Hungary Építőipari Kft-t illette meg, mely összeggel 2018-ban az egyéb bevételeket csökkentettük.

+10 eFt Fővárosi Törvényszéki jóváírásból származott a T-Köl Kft-vel kapcsolatban, mely Társaság felszámolással megszűnt.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.01.01. – 2018.09.30.

3. Anyagijellegű ráfordítások

<u>Anyagijellegű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2017	2018
Ügyvédi díj	0	5
Taxi	0	0
Kiállítások költségei	0	0
Könyvelési díj	1 200	900
Könyvvizsgálati díj	1 500	1 500
Tanácsadás	0	3 600
Cégalapításhoz, cégmódosításhoz kapcsolódó költségek	78	54
Posta	0	0
Tagsági díj	505	605
Egyéb szolgáltatás költsége	663	44
<i>Igénybe vett szolgáltatás értéke</i>	3 946	6 708
Bankköltség	3 512	5 637
Hatósági díj	78	0
Biztosítási díj	12	21
Illeték	0	0
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	3 602	5 658
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	108	9 713
Összesen	7 656	22 079

4. Értékcsökkenési leírás

<u>Értékcsökkenési leírás</u>	adatok eFt-ban	
	2017	2018
Szellemi termékek értékcsökkenési leírása	29	0
Összesen	29	0

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.01.01. – 2018.09.30.

5. Egyéb ráfordítások

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2017	2018
Késedelmi kamat	0	0
Kerekítés	0	3
Fővárosi Törvényszék végzése alapján a 4D Books-nak megfizetett másodfokú eljárási költség	38	0
NAV bírság, késedelmi pótlék	0	0
Értékvesztés elszámolása kölcsönök után	9 322	6 033
Értékvesztés elszámolása egyéb követelés után	7 750	0
Máshova nem sorolt egyéb ráfordítás	72	0
Selejtezés miatti könyv szerinti érték kivezetés	185	0
Behajthatatlan követelés	0	0
Iparüzési adó	7	0
Céltartalék képzés	0	0
Előző évi ÁFA korrekció	0	0
Cordia Sun Reosrt helyett és nevében kifizetett építményadó - végelszámolás	0	0
Összesen	17 374	6 036

6. Pénzügyi műveletek bevételei

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok eFt-ban	
	2017	2018
Kapott osztalék	41 023	9 360 360
<i>Kapott (járó) osztalék és részesedés</i>	41 023	9 360 360
Végelszámolt leány vállalat részesedéséből származó nyereség	449 427	0
Részesedések értékesítéséből származó nyereség	0	19 837 012
<i>Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek</i>	449 427	19 837 012
Részesedések értékesítéséből származó nyereség	1 359	0
Cordia Marina Garden Kft-nek adott kölcsön kamat elhatárolás	10 447	0
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek</i>	11 806	0
Bankkamat	1	1
Cash Pool kamat	0	0
Egyéb kamatbevétel	10	0
<i>Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek</i>	11	1
Nem realizált árfolyamnyereség	0	1 106 821
Realizált árfolyamnyereség	396 354	381 967
Előző éveket érintő bevétel - elmaradt részesedéstáváltások miatti árfolyamkülönbözés	0	0
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	396 354	1 564 262
Összesen	898 621	30 761 635

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.01.01. – 2018.09.30.

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2017	2018
Cordia Sun Resort végelszámolás miatti veszteség	0	0
Végelszámolt leány vállalatok részesedéséből származó veszteség	537	0
<i>Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések</i>	537	8 832 302
Részesedés értékesítésének vesztesége	183 679	25 232
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések</i>	183 679	25 232
<i>Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellelű ráfordítások</i>	0	1
RK Projekt Kft. részesedés értékvesztése	52 335	0
ECC Real Estate Kft. részesedés értékvesztése	46 922	0
Elete Kft. részesedés értékvesztése	1 693 243	0
Futureal Béta Kft. részesedés értékvesztése	605 367	0
Portfolio Kft. részesedés értékvesztése	1 082 239	0
Orgona Kft. "v.a." részesedés értékvesztése végelszámolás lezárása miatt	0	0
<i>Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése</i>	3 480 106	-1 716 096
Realizált árfolyamvesztés	267 447	317 979
Nem realizált árfolyamvesztés	138 156	0
Előző éveket érintő egyéb ráfordítás - elmaradt részesedésátváltások miatti ár	0	0
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	405 603	317 979
Összesen	4 069 925	7 459 418

8. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2017	2018
Összesen	-3 196 850	23 263 261



Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.01.01. – 2018.09.30.

9. Társasági adó

<u>Társasági adó</u>	adatok eFt-ban	
	2017	2018
Adózás előtti eredmény	-3 196 129	23 293 156
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	5 057	332 156
<i>Az előző évek elhatárolt veszteségéből továbbvitt összeg</i>	512 627	
Céltartalék felhasználása miatt adóévben elszámolt céltartalék	0	0
Értékcsökkenés a társasági adó szerint	214	0
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, adóévben visszaírt értékvesztése	105 047	2 140 093
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegfordulónapi átértékelésből adódó, nem realizált árfolyamnyeresé (döntés szerint)	0	1 222 665
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi átértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	216 609	23
A tulajdoni részesedést jelentő befektetés kivezetése révén realizált nyereség, ha a kivonás jogutód nélküli megszűnés, jegyzett tőke leszállítás, kedvezményezett átalakulás miatt következett be.	449 427	10 241 523
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	654 870	543 843
Követelésre az adóévben visszaírt értékvesztés	0	9 730
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított bevétel, aktivált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	0	
Adófelajánlás miatt az adófolyószámán történt jóváírás következtében elszámolt bevétel	125	
Kapott osztalék	41 023	9 360 360
Társasági adóalapot csökkentő tételek	1 472 372	23 850 393
Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint	214	
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	17 072	6 033
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi átértékelésből adódó, adózás előtti eredmény csökkentéseként elszámolt összeg	329 780	8
Elengedett követelés (kivéve ha magánszemély javára történik)	0	
Bejelentett részesedéshez kapcsolódó értékvesztés, árfolyamvesztés, vagy kivezetése kapcsán elszámolt ráfordítás és bevétel különbözete	3 641 101	8 670
Jogerős határozatban megállapított bírság, jogkövetkezményből adódó kötelezettség ráfordításként elszámolt összege	0	
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg, illetve árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	0	2 813
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	685 319	871 868
Adóellenőrzés során megállapított adóévi ráf-ként elszámolt összeg	0	
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek	72	
Társasági adóalapot növelő tételek	4 673 558	889 392
Társasági adóalap	5 057	332 155
Támogatás	0	
Társasági adófizetési kötelezettség	455	29 894

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.01.01. – 2018.09.30.

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban	
	2017	2018
Értékesítés nettó árbevétele	108	9 713
Egyéb bevételek	126	9 739
Pénzügyi műveletek bevételei	898 621	32 477 732
Elvárt jövedelem alapja	17 977	649 944
Társaság minimumadó	0	0

V. Egyéb kiegészítő információk

1. Adóvizsgálat

A Társaságnál az adóhatóság az előző évekre vonatkozóan teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott le. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

2. Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak nem piaci árazású kapcsolt tranzakciója csak a kapcsolt vállalatoktól kapott és adott rövid lejáratú kölcsönök formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. A HUF kölcsönökre BUBOR + 3 %-kal, az EUR kölcsönökre EURIBOR (de negatív EURIBOR kamatláb esetén 0%) + 3% kamattal számolt a Társaság adóalap korrekciós tételt, melyet az adóleveletés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetőek.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2017.12.31	2018.09.30
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	-2959378,70%	239814,22%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-22986,11%	-93,30%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	-9,47%	40,85%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	-9,47%	40,80%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-0,21%	-0,02%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2017.12.31	2018.09.30
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	67,03%	57,30%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	35,04%	75,82%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	62,08%	168,91%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	818,56%	74,52%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	49,19%	1382,62%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2017.12.31	2018.09.30
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek	5,26%	4,53%
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek	232,08%	132,46%
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások) / (rövid lejáratú kötelezettségek + passzív időbeli elhatárolások)	232,06%	132,45%

VII. Cash Flow-kimutatás

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31	2018.09.30
	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-46 717 777	28 404 007
1	Adózás előtti eredmény ±	-3 237 873	23 293 155
1/a	Kölcsönök nem realizált árfolyamkülönbözete ±	60 180	0
1/b	Részesedések nem realizált árfolyamkülönbözete ±	48 873	0
2	Kapott osztalék, részesedés ±	0	0
3	Elszámolt amortizáció +	29	0
4	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	3 091 054	3 697
5	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	266 569	0
7	Szállítói kötelezettség változása ±	-1 660	12 327
8	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	4 473	21 822 882
9	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-199	732
10	Vevőkövetelés változása ±	810	-12 336
11	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-26 971 622	-16 686 373
12	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	22 044	-183
13	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-455	-29 894
14	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-20 000 000	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	802 708	-31 404 829
15	Befektetett eszközök beszerzése -	-878 911	-31 404 829
16	Befektetett eszközök eladása +	1 640 596	0
17	Kapott osztalék, részesedés +	41 023	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	46 756 414	4 052 634
18	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	36 000 000	0
19	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
20	Hitel és kölcsön felvétele +	40 742 619	4 052 634
21	Hosszú lejáratra nyújtott kölcs. és elhelyezett bankb. törlesztése, megszűnt., beváltása +	26 473 950	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		0
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-56 460 155	0
26	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
27	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
28	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú köt. változása ±	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	841 345	1 051 812

ÜZLETI JELENTÉS

2018. szeptember 30.

A Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. eredeti nevén Futureal Epsilon Ingatlanforgalmazó Kft. 2008. július 14-én alakult. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 2008. augusztus 19-ei dátummal jegyezte be a Társaságot a Cg. 01-09-903759 cégjegyzékszámom.

A Társaság 2009. november 24. napján tartott taggyűlésén hozott határozat alapján a cégnév megváltoztatásra került Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.-re. A Társaság főtevékenysége: saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

A Társaság 2018. szeptember 30-én 21 gazdasági társaságban és 1 Szervezetben rendelkezik tulajdonosi, érdekeltséggel, összesen **41 441 221 e Ft** értékben, név szerint:

Cordia Homes Holding Ltd.

Finext Optimum Esernyőalap Finext Optimum 1 alapok alapja részalap

Futureal Global 1. Részalap

Futureal Global 2. Részalap

Futureal Prime Properties Zrt.

Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.

Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.

Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.

Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.

Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.

Iolo Owen Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.

Lynx 2003. Ingatlanfejlesztő Kft.

Portfolio Real Estate Hungary Kft.

Rubicon 45 Ingatlanforgalmazó Kft.

Etele Cinema Operations Kft.

A 2018. évi mérleg és eredménykimutatás szerint a Társaság:

• jegyzett tőkéje	4 124 300 e Ft
• saját tőkéje	57 023 225 e Ft
• az üzemi tevékenységének eredménye	-9 062 e Ft
• az értékesítés nettó árbevétele	9 713 e Ft
• egyéb bevétel	9 340 e Ft
• anyag jellegű ráfordításai	22 079 e Ft
• értékcsökkentési leírása	0 e Ft
• egyéb ráfordítása	6 036 e Ft

• pénzügyi műveletek eredménye	23 302 217 e Ft
• adózás előtti eredménye	23 293 155 e Ft
• adófizetési kötelezettség	29 894 e Ft
• adózott eredmény	23 263 261 e Ft

A Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. 2018-ban az eddig megszerzett érdekeltségeken túl, növelni kívánja a jelenlétét, mint befektető, több hazai és külföldi ingatlanfejlesztésben.

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

A Társaság a 2018. év időszaka alatt kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végzett, környezetvédelmet érintő tevékenységet nem folytatott.

A Társaság nem rendelkezik telephellyel, munkavállalókat nem foglalkoztat.

Budapest, 2018. november 30.

Pusztai László
Futureal Development Holding Kft.
ügyvezető

ISSUER CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

30 SEPTEMBER 2018

[copy inserted on the next page]

The Company's name: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

The Company's address: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

Consolidated financial statements

30/09/2018

Statistical code: 14434459-
6810-113-01

Company registration
number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version
"A" – Assets

All figures in HUF thousand

No.	Line item		31/12/2017	Adjustments to previous year(s)	30/09/2018
a	b		c	d	e
1	A.	NON-CURRENT ASSETS	70,001,138	0	111,608,950
2	I.	INTANGIBLE ASSETS	35,536	0	64,895
3		Capitalised value of foundation/restructuring	84	0	0
4		Capitalised value of experimental development	0	0	0
5		Intangible property rights	28,151	0	61,745

6		Intellectual property	7,301	0	3,150
7		Goodwill	0	0	0
8		Advance payments for intangible assets	0	0	0
9		Adjustment to intangible assets	0	0	0
10	II.	TANGIBLE ASSETS	57,446,450	0	83,507,921
11		Land and buildings, and related intangible property rights	35,136,167	0	37,428,989
12		Technical equipment, machinery, and vehicles	5,653	0	5,014
13		Other equipment, fixtures and fittings, and vehicles	406,383	0	424,183
14		Breeding stock	0	0	0
15		Capital projects, refurbishments	6,170,865	0	14,878,801
16		Advance payments for capital projects	17,252	0	23,626
17		Adjustment to tangible assets	15,710,130	0	30,747,308
18	III.	NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS	12,519,152	0	28,036,134
19		Long-term participating interests in related companies	50,565	0	0
20		Long-term loans to related companies	0	0	0
21		Long-term major participating interests	570,431	0	570,431
22		Long-term loans to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	173,311	0	0
23		Other long-term participating interests	11,010,041	0	26,844,647
24		Long-term loans to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
25		Other long-term loans	0	0	26,160
26		Long-term debt securities	0	0	0
27		Adjustment to non-current financial assets	0	0	0
28		Valuation difference on non-current financial assets	0	0	0
29		Difference from equity consolidation	714,804		594,896
30		- from subsidiaries	714,804		594,896
31		- from associated companies	0		0

Statistical code: 14434459-
6810-113-01

Company registration
number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version
"A" – Assets

All figures in HUF thousand

No.	Line item		31/12/2017	Adjustments to previous year(s)	30/09/2018
a	b		c	d	e
32	B.	CURRENT ASSETS	44,993,872	0	34,962,417
33	I.	INVENTORIES	9,656,084	0	1,399,808
34		Raw materials	109	0	0
35		Work in progress and semi-finished products	0	0	0
36		Young, fattened and other livestock	0	0	0
37		Finished products	0	0	0
38		Goods	9,645,361	0	1,399,808
39		Advance payments for inventories	10,614	0	0
40	II.	RECEIVABLES	28,267,224	0	25,107,332
41		Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)	1,084,548	0	1,293,302
42		Receivables from related companies	13,508,604	0	2,060,424
43		Receivables from undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
44		Receivables from undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
45		Notes receivable	0	0	0
46		Other receivables	13,623,705	0	21,703,969
47		Valuation difference on receivables	0	0	0
48		Positive valuation difference on derivative transactions	0	0	0
49		Corporate tax assets arising from consolidation (by calculation)	50,367	0	49,637
50	III.	SECURITIES	0	0	0
51		Participating interests in related companies	0	0	0
52		Major participating interests	0	0	0
53		Other participating interests	0	0	0
54		Own shares	0	0	0
55		Debt securities held for dealing	0	0	0
56		Valuation difference on securities	0	0	0
57	IV.	CASH AT BANK AND IN HAND	7,070,564	0	8,455,277
58		Petty cash, cheques	13,576	0	28,824
59		Bank deposits	7,056,988	0	8,426,453
60	C.	PREPAYMENTS	2,122,484	0	1,945,701
61		Accrued income	889,364	0	919,126
62		Prepaid expenses	518,668	0	300,353
63		Deferred expenses	714,452	0	726,222
64		TOTAL ASSETS	117,117,494	0	148,517,068

Statistical code: 14434459-
6810-113-01
Company registration
number: 01-09-903759

Futoreal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version
"A" - Liabilities

All figures in HUF thousand

No.	Line item		31/12/2017	Adjustments to previous year(s)	30/09/2018
a	b		c	d	e
65	D.	EQUITY	51,715,494	0	81,129,291
66	I.	SHARE CAPITAL	4,124,300	0	4,124,300
67		of which: repurchased participating interests at face value	0	0	0
68	II.	CALLED UP SHARE CAPITAL NOT PAID (-)	0	0	0
69	III.	CAPITAL RESERVE	32,400,000	0	32,400,000
70	IV.	RETAINED EARNINGS *	249,197	0	-3,541,531
71	V.	NON-DISTRIBUTABLE RESERVE	0	0	0
72	VI.	REVALUATION RESERVE	0	0	15,037,178
73		Revaluation reserve for adjustments	0	0	15,037,178
74		Fair value reserve	0	0	0
75	VII.	ADJUSTED AFTER-TAX PROFIT/(LOSS)	8,508,199	0	9,661,565
76	VIII	CHANGES IN EQUITY OF SUBSIDIARIES	16,725,415	0	28,442,501
77		of which: revaluation reserve	15,710,130	0	15,710,130
78	IX	CHANGES DUE TO CONSOLIDATION	-11,721,121	0	-11,139,280
79		- from the difference arising on debt consolidation	0	0	581,841
80		- from the difference of interim profit (loss)	-11,721,121	0	-11,721,121
81	X	SHARE OF EXTERNAL MEMBERS (OTHER OWNERS)	1,429,504	0	6,144,558
82	E.	PROVISIONS	808,126	0	843,546
83		Provisions for contingent liabilities	154,109	0	132,808
84		Provision for future expenses	0	0	0
85		Other provisions	654,017	0	710,738
86	F.	LIABILITIES	63,644,931	0	65,490,287
87	I.	SUBORDINATED LIABILITIES	6,960,874	0	6,191,130
88		Subordinated liabilities to related companies	0	0	0
89		Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
90		Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
91		Subordinated liabilities to other entities	0	0	0

92		Difference from the equity consolidation of subsidiaries	6,960,874	0	6,191,130
93	II.	NON-CURRENT LIABILITIES	17,631,267	0	22,299,392
94		Long-term borrowings	0	0	0
95		Convertible bonds and contingent convertible bonds	0	0	0
96		Liabilities from the issue of bonds	0	0	0
97		Loans for capital and development projects	16,905,581	0	21,570,430
98		Other long-term loans	0	0	0
99		Non-current liabilities to related companies	50,026	0	0
100		Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
101		Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
102		Other non-current liabilities	675,660	0	728,962

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version
"A" - Liabilities

All figures in HUF thousand

No.	Line item	31/12/2017	Adjustments to previous year(s)	30/09/2018
a	b	c	d	e
102	III. CURRENT LIABILITIES	39,052,790	0	36,999,765
103	Short-term borrowings	12,020,305	0	16,060,039
104	of which: convertible bonds and contingent convertible bonds	0	0	0
105	Short-term loans	9,115,013	0	8,874,937
106	Advance payments received from customers	125,214	0	0
107	Liabilities from supplies of goods and services (trade liabilities)	4,303,412	0	5,211,638
108	Notes payable	0	0	0
109	Current liabilities to related companies	13,028,963	0	2,042,903
110	Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
111	Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0

112		Other current liabilities	407,517	0	4,810,248
113		Valuation difference on liabilities	0	0	0
114		Negative valuation difference on derivative transactions	0	0	0
115		Corporate tax liabilities arising from consolidation (by calculation)	52,366	0	0
116	G.	ACCRUALS	948,943	0	1,053,944
117		Prepaid income	800,592	0	799,385
118		Accrued expenses	147,551	0	254,559
119		Deferred income	800	0	0
			0	0	
120		TOTAL LIABILITIES	117,117,494	0	148,517,068

Statistical code: 14434459-

6810-113-01

Company registration number:

01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

(using the cost by nature method)

All figures in HUF thousand

No.	Line item		01/01/2017 - 31/12/2017	Adjustments to previous year(s)	01/01/2018 - 30/09/2018
a	b		c	d	e
1	01.	Net domestic sales revenues	3,726,038	0	13,342,970
2	02.	Net export sales revenues	0	0	9,713
3	I.	Net sales revenues (lines 01+02)	3,726,038	0	13,352,683
4	03.	Change in self-produced inventories ±	0	0	0
5	04.	Capitalised value of internally generated assets	0	0	242,390
6	II.	Own work capitalised (lines ±03+04)	0	0	242,390
7	III.	Other income	1,046,725	0	2,941,211
8		of which: impairment reversed	0	0	211,707
9	III./A	Consolidation difference – increasing profit (loss) – arising from debt consolidation	581,841	0	0
10	05.	Raw materials	8,545	0	41,754
11	06.	Services received	199,830	0	1,119,576
12	07.	Other services	20,717	0	49,113
13	08.	Cost of goods sold	0	0	5,033,626
14	09.	Services resold (intermediated)	949,045	0	3,690,579

15	IV.	Material expenses (lines 05+06+07+08+09)	1,178,137	0	9,934,648
16	10.	Wages	0	0	603,549
17	11.	Other payments to personnel	6	0	53,489
18	12.	Contributions on wages	2	0	151,402
19	V.	Payments to personnel (lines 10+11+12)	8	0	808,440
20	VI.	Depreciation	1,593,166	0	1,463,139
21	VII.	Other expenses	296,104	0	2,796,808
22		of which: impairment	17,072	0	6,033
23	VII./A	Consolidation difference - decreasing profit (loss) - arising from debt consolidation	0	0	578,915
24	A.	OPERATING/TRADING PROFIT/(LOSS) (lines I±II+III-IV-V-VI-VII)	1,705,348	0	1,533,249

Statistical code:

14434459-6810-113-01

Company registration

number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

**PROFIT AND LOSS
ACCOUNT**

(using the cost by nature
method)

All figures in HUF thousand

No.	Line item		01/01/2017 - 31/12/2017	Adjustments to previous year(s)	01/01/2018 - 30/09/2018
a	b		c	d	e
23	13	Dividends and profit sharing received (due)	41,023	0	620,921
24		of which: received from related companies	41,023	0	0
25	14.	Income and exchange gains from participating interests	449,427	0	8,593,818
26		of which: received from related companies	449,427	0	693,944
27	15.	Income and exchange gains from non-current financial assets (securities, loans)	10,324,891	0	2,227
28		of which: received from related companies	10,447	0	0
29	16.	Other interest and similar income received (due)	12	0	10
30		of which: received from related companies	0	0	0
31	17.	Other income from financial transactions	473,751	0	951,175
32		of which: valuation difference	0	0	0
33	VIII.	Income from financial transactions (lines 13+14+15+16+17)	11,289,104	0	10,168,151
34	18.	Expenses and exchange losses from participating interests	552	0	769,629
35		of which: paid to related companies	0	0	0

36	19.	Expenses and exchange losses from non-current financial assets (securities, loans)	183,679	0	5,537
37		of which: paid to related companies	0	0	0
38	20.	Interest payable (paid) and similar expenses	240,236	0	181,107
39		of which: paid to related companies	0	0	0
40	21.	Impairment on participating interests, securities, long-term loans and bank deposits	3,480,106	0	0
41	22.	Other expenses of financial transactions	531,437	0	547,386
42		of which: valuation difference	0	0	0
43	IX.	Expenses of financial transactions (lines 18+19+20±21+22)	4,436,010	0	1,503,659
44	B.	FINANCIAL PROFIT/(LOSS) (lines VIII-IX)	6,853,094	0	8,664,492
45	C.	PRE-TAX PROFIT/(LOSS) (lines±A±B)	8,558,442	0	10,197,741
46	X.	Tax liability	50,243	0	129,559
47	X/A.	Corporate tax difference arising from consolidation (by calculation) (+)	0	0	-51,636
48	D.	AFTER-TAX PROFIT/(LOSS) (lines ±C-X)	8,508,199	0	10,119,818
49		Share of external members (other owners) in the after-tax profit (loss) of subsidiaries	0	0	458,253
50		ADJUSTED AFTER-TAX PROFIT/(LOSS)	8,508,199	0	9,661,565

1	4	4	3	4	4	5	9	-	6	8	1	0	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistical code

0	1	-	0	9	-	9	0	3	7	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Company registration number

The Company's name: Futoreal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

The Company's address: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

NOTES

to the consolidated financial statements

01/01/2018 – 30/09/2018

Date: Budapest, 30 May 2019

Director (representative) of the Company

L.S.

1. General notes

1.1. The company group

Futureal Development Holding Kft. and its subsidiaries (“the Company group”) are engaged in buying and selling of own real estate, renting of own or leased real estate, real estate agencies, real agency management, business and other management consulting as core activities. Some subsidiaries also perform advertising agency, electricity trading, and asset management activities.

1.1.1. The parent company

Name:	Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Tax number:	14434459-2-42
Registered address:	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Company registration number:	01-09-903759

Futureal Development Holding Kft. was established on 14 July 2008. The Company was registered on 19 August 2008 by the Metropolitan Court of Budapest as Court of Registration.

The Company’s owners made a resolution on 31 August 2017 on increasing the share capital by HUF 3,600,000,000 and transferring HUF 32,400,000,000 to the capital reserve. The share capital was increased in full by Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft., the Company’s majority owner.

The Company's ownership structure as at 30 September 2018:

<u>Shareholders</u>	<u>Face value of shares</u>	<u>Ownership share (%)</u>
Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	HUF 4,124,000,000	99.9927%
Finext Consultants Limited	HUF 100,000	0.0024%
FutInvest Hungary Befektetési Kft. és QED Investments Limited	HUF 100,000	0.0024%
FR-Irodák Holding Ingatlanfejlesztő Kft.	HUF 100,000	0.0024%

The above share constitutes the undivided joint property of FutInvest Hungary Befektetési Kft. és a QED Investments Limited.

The Company's share capital: HUF 4,124,300 thousand

The Company carries out the following activities:

- 6810'08 Buying and selling of own real estate - core activity
- 4110'08 Development of building projects
- 6820'08 Renting and operating of own or leased real estate
- 6831'08 Real estate agencies
- 6832'08 Management of real estate on a fee or contract basis

The Company has three managing directors, who are authorised to represent and sign on behalf of the Company individually:

Dr. Péter Futó
1026 Budapest, Bimbó út 139.

Tibor Tatár
1221 Budapest, Csésze utca 12.

László Pusztai
2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet utca 14. fszt. 2.

The Company is obliged to have its financial statements audited. The Company's statutory auditor:

Pál Tímár (1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.)
Chamber membership no.: 002527
PricewaterhouseCoopers Auditing Ltd.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Audit fee charged by the auditor for general audit: HUF 1,560,000 + VAT

In the founder's resolution dated 19 September 2018, the Company's founder changed the Company's financial year to a non-calendar financial year of twelve calendar months starting on 1 October of a specific calendar year to 30 September, the balance sheet date, of the following calendar year. The date of balance sheet preparation is 31 October of the current year. Therefore, the figures shown in these consolidated financial

statements for the reporting year are not fully comparable to the figures of the previous year, which contain revenues and expenses for twelve months.

Person responsible for keeping the financial records, person preparing the financial statements:

Name: Zsolt Balázsik

Address: 2040 Budaörs, Fényes u. 1.

Registration number: 165591

The managing directors are not remunerated. The Company did not provide any loans or advances to, and did not undertake any guarantee on behalf of its managing directors.

The Company does not have any tangible assets directly used for environmental protection purposes. It does not generate or own any hazardous waste or environmentally damaging materials.

The Company did not have any employees during the reported period.

1.1.2. Subsidiaries

As at 31 December 2017, Cordia Marina Garden Management Kft. (company registration number: 01-09-283989, registered address: 1082 Budapest Futó utca 47-53. VII. em.) was jointly controlled by Futureal Development Holding Kft. (parent company), which owned 50% of the company's shares. On 19 September 2019, Futureal Development Holding Kft. acquired 100% of the shares in Cordia Marina Garden Management Kft. for HUF 7,000,000, which thus became a subsidiary and changed its name to Etele Cinema Operations Kft.

Corvin Office Holding Befektető és Vagyonkezelő Kft. transformed into a private company limited by shares (Zrt.) on 10 January 2018, and changed its name to Futureal Prime Properties Vagyonkezelő Zrt.

The following table shows the figures of the subsidiaries consolidated in the reporting year.

Company name	Registered office	After-tax profit (loss) as at 30/09/2018	Equity as at 30/09/2018	Parent company's ownership share	Carrying amount of the share as at 30/09/2018	Date of initial consolidation
Rubicon 45 Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	HUF 135,255 thousand	HUF 164,667 thousand	100%	HUF 165,000 thousand	31/12/2017
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	HUF -649 thousand	HUF -6,421 thousand	100%	HUF 3,000 thousand	31/12/2017
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	HUF -1,522 thousand	HUF -3,622 thousand	100%	HUF 3,000 thousand	31/12/2017
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	HUF -142 thousand	HUF -22,660 thousand	100%	HUF 3,000 thousand	31/12/2017
Iolo Owen Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	HUF 367,912 thousand	HUF 548,597 thousand	100%	HUF 660,000 thousand	31/12/2017
Etele Cinema Operations Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	HUF -823 thousand	HUF 6,917 thousand	100%	HUF 7,000 thousand	31/12/2017
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	EUR 676,124	EUR 3,483,123	100%	EUR 547,179	31/12/2017

Futureal Prime Properties Construction Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	HUF -560 thousand	HUF 29,440 thousand	100%	HUF 30,000 thousand	31/12/2017
Lynx 2003. Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Práter utca 29. A. ép. fsz. 21.	HUF 174,550 thousand	HUF 1,795 thousand	100%	HUF 5,000 thousand	31/12/2017
Kockázati Portfólió Vagyonkezelő Kft	1082 Budapest, Práter utca 29. A. ép. fsz. 21.	HUF 113,001 thousand	HUF 4,217 thousand	100%	HUF 22,852 thousand	31/12/2017
Piac Invest Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Práter utca 29. A. ép. fsz. 21.	HUF 11,671 thousand	HUF 25,984 thousand	100%	HUF 19,200 thousand HUF 5,000 thousand	31/12/2017
Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	EUR 884,736	EUR 6,803,250	100%	EUR 1,162,176	31/12/2017
Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	HUF -86,839 thousand	HUF 5,764,149 thousand	100%	HUF 3,000 thousand	31/12/2017
Cordia Homes Ltd.	Kyriakou Matsi, 16 Eagle House, 10th floor 1082 Agioi Omologites Nicosia, Cyprus	EUR 12,374,899	EUR 14,115,001	96.88%	EUR 60,141,476	31/12/2017
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	HUF 27,966 thousand	HUF 29,203,371 thousand	71.50%	HUF 14,076,222 thousand	31/12/2017
Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	EUR 814,161	EUR 47,587,706	71.50%	EUR 47,036,019	31/12/2015
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	EUR -229,338	EUR 21,642,303	71.50%	EUR 27,032,191	30/08/2016
Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	EUR 631,978	EUR 12,965,585	71.50%	EUR 12,072,920	31/12/2015
AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	EUR 1,143,706	EUR 37,357,509	71.50%	EUR 34,880,967	31/12/2015
Brand Art Arculat és Kommunikáció tervező és Design Stúdió Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	HUF 2,170 thousand	HUF 15,770 thousand	72.30%	HUF 1,600 thousand	31/12/2017
Laming Thomson Villamos Energia Kereskedelmi Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	HUF -16,655 thousand	HUF -13,880 thousand	96.88%	HUF 3,183 thousand	31/12/2017
Gloreman Vagyonkezelő Zrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	HUF -519 thousand	HUF 18,859 thousand	96.40%	HUF 20,879 thousand	31/12/2017
Futureal Management Szolgáltató Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	HUF 183,913 thousand	HUF 512,428 thousand	96.40%	HUF 153,000 thousand	31/12/2017
Futureal Prime Properties Vagyonkezelő Zrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	EUR 65,754,963	EUR 127,354,021	100%	EUR 61,590,057	24/11/2014

The following is a list of companies that were consolidated in the year ending 31/12/2017 but were subsequently deconsolidated and are not included in the consolidated financial statements prepared for the year ending 30/09/2018.

- Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.
- Elete Vagyonkezelő Kft.
- ECC Real Estate Vagyonkezelő Kft.

- RK Projekt Ingatlanforgalmazó- és fejlesztő Kft.
- Corvin 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.
- Cordia Sales and Marketing Kft.
- Cordia Park Residence Második Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.
- Cordia Marina Garden Kft.
- Cordia Marina Garden Egyes Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.
- Cordia Marina Garden Kettes Ütem Kft.
- Futureal Lambda Ingatlanfejlesztési Kft.
- Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft.
- Cordia Parcului Residential Project Srl

1.2. Accounting policy

The Company group keeps its books and records in accordance with the provisions of Act C of 2000 as amended ("the Accounting Act"), and the accounting principles generally accepted in Hungary. The Company group's accounting policy, measurement methods and procedures applicable in the reporting year are summarised as follows.

1.2.1. Basis of accounting

The Company group prepares consolidated financial statements, and is required to keep its books and records in accordance with the rules of double-entry bookkeeping.

The Company group prepares a "Version A" consolidated balance sheet.

The Company group prepares its profit and loss account using the cost by nature method.

The figures of the consolidated financial statements are provided in thousand HUF (unless otherwise specified).

Comparative information disclosed in the financial statements refer to the period 01/01/2017-31/12/2017. For the reasons specified at the beginning of section 5, the figures of the two periods covered by the consolidated financial statements are not comparable.

1.2.2. Methods used for consolidation purposes

These financial statements are the Company group's first consolidated financial statements, in which the subsidiaries are fully consolidated. Equity was consolidated as at the date of foundation in the case of Futureal Prime Properties Vagyonkezelő Zrt. and Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. (24 November 2014 and 30 August 2016, respectively), and the date of initial consolidation (31 December 2015) in the case of AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft, Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft., and Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft., irrespective of the date of acquiring the shares, using updated values. The equity of other subsidiaries was consolidated as at the date of their initial consolidation (31 December 2017), irrespective of the date of acquiring the shares, using updated values. The difference from equity consolidation arising on the initial consolidation of subsidiaries is depreciated over a period of five years.

Jointly managed companies are subject to proportionate consolidation, i.e. their assets and liabilities, revenues and expenses are included in the consolidated financial statements in proportion to the parent company's equity stake.

Effects of related party transactions were eliminated in full in consolidation.

All items in the balance sheet and profit and loss account of consolidated entities prepared in foreign currencies were translated using the official exchange rates published by the Hungarian National Bank for the balance sheet date. The equity of consolidated entities was translated using historical exchange rates. Translation differences are recognised in other income or other expenses in the preliminary profit and loss account of the entities.

The figures of subsidiaries that were consolidated as at 31 December 2017 are not included in the consolidated profit and loss account for the financial year ending 31 December 2017. Therefore, the figures of the Company group's consolidated profit and loss account are only partially comparable to the figures of the previous year.

1.2.3. Key elements of the accounting policy

The Company group accounts its expenses in the account class 5 "Expense categories", with the content stipulated by the Accounting Act. At the time of preparing the financial statements, the Company group did not perform any secondary expense accounting. However, the computerised accounting system allows classification of expenses according to various criteria. The current expense accounting system determined the selection of format and content of the profit and loss account.

Errors are considered to be material if, in the year when identified by any form of audit, the total of all errors (whether negative or positive) identified for a given financial year (separately for each year) and the impacts thereof – increasing or decreasing the profit or equity – exceeds the limit set in the Accounting Policy.

Errors are always considered to be material if, in the year when identified, the total of all errors (whether negative or positive) identified for the same financial year and the impacts thereof – increasing or decreasing the profit or equity – exceeds 2% of the balance sheet total of the financial year under review, or HUF 1 million if 2% of the balance sheet total does not exceed HUF 1 million.

Non-material errors: errors are not considered material if, in the year when disclosed by different reviews, the total of all errors (whether negative or positive) disclosed for a given financial year (separately for each year) and the impacts thereof - increasing or decreasing the profit or equity - does not exceed the value limit of material errors.

The Company group uses adjustments for land and buildings, and related intangible property rights.

1.2.4. Measurement

The Company group performs measurement based on the principle of continuity. In the course of measurement, all impairment relating to the reporting year which become known until the date of balance sheet preparation must be taken into account.

Transactions in foreign currencies are recognised at the Hungarian Central Bank's exchange rate valid at the transaction date. Exchange gains or losses arising from the difference between the exchange rates valid at the payment date and the transaction date are recognised in the profit and loss account.

The acquisition cost of tangible assets and all other costs incurred in relation to their acquisition are allocated over the period in which the assets are expected to be used. Depreciation is recognised on a monthly

basis, for the period in which the assets are capitalised. Depreciation is recognised using the straight-line method, on a time proportion basis, from the date of capitalisation.

The Company group recognises accruals for unrealised exchange losses for foreign currency items, as allowed under Section 33 (2) of the Accounting Act.

In the case of loan liabilities denominated in a foreign currency and liabilities from the issue of foreign currency bonds not covered by foreign currency balances of foreign currency accounts, the full amount of exchange loss arising in the reporting year from measurement at the balance sheet date and recognised as other expenses of financial transactions net of other expenses of financial transactions may be recognised as deferred expense in prepayments. From the accumulated amount of loan liabilities and foreign currency bonds accrued in previous periods, unrealised losses must be cancelled by increasing other expenses of financial transactions.

Accordingly, the Company group cancels exchange losses recognised as deferred expense by recognising them as other expenses of financial transactions if loan liabilities denominated in a foreign currency and liabilities from the issue of foreign currency bonds have been repaid in full, and if tangible assets or intangible property rights funded from foreign currency loans or foreign currency bond issue have been disposed of or derecognised for any other reason.

Exchange losses recognised as deferred expense, as described above, are decreased by the amount corresponding to the exchange gain recognised on liabilities denominated in a foreign currency for the specific financial year, by means of recognising them as other expenses of financial transactions.

1.2.4.1. Tangible and intangible assets

The Company group established the depreciation method and period in accordance with the provisions of the Accounting Act as well as the legislation concerning depreciation, taking into account the useful lives of intangible assets and intangible property rights.

Intangible assets are recognised on the basis of their expected useful lives.

Depreciation rates:

Intangible property rights:	10.0%
Intellectual property:	33.0%
Goodwill:	20.0%
Buildings (in accordance with the CDTA)	2.0%
Leased property owned by other parties	6.0%
Rental of own property	5.0%
Technical equipment and machinery	14.5%
Other equipment, fixtures and fittings	14.5%
IT equipment	33.0%
Difference from equity consolidation	20.0%

Tangible assets with an individual purchase price below HUF 100 thousand are fully depreciated using ordinary depreciation when taken into proper use. The purchase price of tangible assets with an individual purchase price below HUF 200 thousand is deducted in equal amounts in the year when taken into use and in the following tax year.

1.2.4.2. Non-current financial assets

Non-current assets are measured at acquisition cost on initial recognition. The acquisition cost comprises the purchase price and/or the cost of generating the asset.

1.2.4.3. Inventories

On measurement of inventories, the carrying amount is the cost of inventories less impairment recognised.

1.2.4.4. Receivables

Receivables must be capitalised in the balance sheet at their HUF amounts as at the contractual performance date (cost).

1.2.4.5. Equity

Equity must be recognised at carrying amount. Called-up share capital not paid must be shown in the balance sheet as a separate line item and as a negative amount in equity.

1.2.4.6. Provisions and liabilities

Provisions and liabilities must be initially recognised at their HUF amounts translated using the exchange rate valid at the date of initial recognition or contractual performance, and must be recognised at carrying amount. At the end of the financial year, provisions and liabilities must be shown in the balance sheet at HUF amounts translated using the official exchange rates published by the Hungarian National Bank for the balance sheet date.

The balance sheet must show advance payments received from customers in HUF in the actually received amount, and advance payments received in foreign currencies in the HUF amount translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank, until settlement following contractual performance, retransfer of the advance payments, or settlement in any other way.

The balance sheet must show loans taken out in HUF in the actually disbursed amounts or the amounts net of repayments, and loans taken out in foreign currencies in the HUF equivalents of the foreign currency amounts actually disbursed or calculated net of repayments, translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank.

Liabilities from supplies of goods and services including VAT, must be shown in the balance sheet

- a) in the confirmed and invoiced amounts in the case of liabilities payable in HUF,
- b) in the HUF equivalents of the confirmed and invoiced foreign currency amounts, translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank in the case of liabilities payable in foreign currencies.

1.2.4.7. Sales revenues

Net sales revenues are recognised at the date of supply and are exclusive of VAT.

1.2.4.8. Corporate tax

Corporate tax is recognised in the profit and loss account in compliance with the tax regulations that are in force in the reporting year.

If, as a result of consolidation, the pre-tax profit (loss) calculated for the year on the basis of the consolidated financial statements is lower or higher than the total of the pre-tax profits (losses) of the consolidated entities, the Company group recognises, from the difference of tax payable according to the consolidated entities and the consolidated profit and loss account, the amount that results from the negative tax base of consolidated entities as well as from the consolidation measures in previous financial years and the reporting year, and is

expected to be compensated in later financial years, as corporate tax difference due to consolidation, as stipulated by the Accounting Act.

If the tax payable according to the profit and loss accounts of consolidated entities is higher than the tax payable on the basis of the consolidated profit and loss account, the Company group recognises the difference as a carry-over tax asset. In the opposite case, the difference is recognised separately as a carry-over tax liability in the consolidated balance sheet. In the consolidated profit and loss account, tax differences are recognised as a separate line item, as corporate tax difference from consolidation (by calculation).

2. Notes to the assets shown in the balance sheet in HUF thousand

2.1. Intangible assets

Gross amount	01/01/2018	Increase	Decrease	30/09/2018
Capitalised value of foundation/restructuring	84	-	84	-
Capitalised value of experimental development	-	-	-	-
Intangible property rights	224,825	47,773	5,878	266,720
Intellectual property	8,258	1,799	5,839	4,218
Goodwill	-	-	-	-
Total	233,167	49,572	11,801	270,938
Depreciation	01/01/2018	Increase	Decrease	30/09/2018
Capitalised value of foundation/restructuring	-	-	-	-
Capitalised value of experimental development	-	-	-	-
Intangible property rights	196,674	12,524	4,223	204,975
Intellectual property	957	264	153	1,068
Goodwill	-	-	-	-
Total	197,631	12,788	4,376	206,043
Net amount	01/01/2018	Increase	Decrease	30/09/2018
Capitalised value of foundation/restructuring	84	-	84	-
Capitalised value of experimental development	-	-	-	-
Intangible property rights	28,151	51,996	18,402	61,745
Intellectual property	7,301	1,952	6,103	3,150
Goodwill	-	-	-	-
Total	35,536	53,948	24,589	64,895

2.2. Tangible assets

Gross amount	01/01/2018	Increase	Decrease	30/09/2018
Land and buildings, and related intangible property rights	43,970,163	4,733,116	1,355,599	47,347,680
Technical equipment, machinery, and vehicles	5,812	3,692	320	9,184
Other equipment, fixtures and fittings, and vehicles	839,120	94,864	25,103	908,881
Low value assets	64,388	28,355	24	92,719
Capital projects, refurbishments	6,288,934	16,519,181	7,929,314	14,878,801
Advance payments for capital projects	17,252	53,869	47,495	23,626
Adjustment to tangible assets	15,710,130	20,462,643	5,425,465	30,747,308
Total	66,895,799	41,895,720	14,783,320	94,008,199
Depreciation	01/01/2018	Increase	Decrease	30/09/2018
Land and buildings, and related intangible property rights	8,650,509	1,241,079	164,454	9,727,134
Technical equipment, machinery, and vehicles	159	4,049	38	4,170
Other equipment, fixtures and fittings, and vehicles	432,737	67,987	16,026	484,698
Low value assets	64,388	28,355	24	92,719
Capital projects, refurbishments	0	0	0	0
Advance payments for capital projects	0	0	0	0
Adjustment to tangible assets	0	0	0	0
Extraordinary depreciation (Land and buildings)	118,069	83,908	201,977	0
Extraordinary depreciation (Capital projects)	183,487	8,070	0	191,557
Total	9,449,349	1,433,448	382,519	10,500,278
Net amount	01/01/2018	Increase	Decrease	30/09/2018
Land and buildings, and related intangible property rights	35,136,167	4,897,570	2,604,748	37,428,989
Technical equipment, machinery, and vehicles	5,653	3,730	4,369	5,014
Other equipment, fixtures and fittings, and vehicles	406,383	110,890	93,090	424,183
Low value assets	0	28,379	28,379	0
Capital projects, refurbishments	6,170,865	16,721,158	8,013,222	14,878,801
Advance payments for capital projects	17,252	53,869	47,495	23,626
Adjustment to tangible assets	15,710,130	20,462,643	5,425,465	30,747,308
Total	57,446,450	42,278,239	16,216,768	83,507,921

The considerable balances of the line items Land and buildings, and related intangible property rights, and Capital projects, refurbishments comprise the office buildings already constructed and in operation, or under construction, owned by the subsidiaries. After the balance sheet date of these financial statements, the Parent company sold its subsidiaries that owned the office buildings already in operation, and also office buildings that were still in the development phase. The disposal was registered by the Court of Registration in October 2018.

2.3. Non-current financial assets

	31/12/2017	30/09/2018
Long-term participating interests in related companies	50,565	-
Long-term major participating interests	570,431	570,431
Long-term loans to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	173,311	-
Other long-term participating interests	11,010,041	26,844,647
Other long-term loans	-	26,160
Difference from equity consolidation	714,804	594,896
- from subsidiaries	714,804	594,896
- from associated companies	-	-
Total	12,519,152	28,036,134

- Other long-term participating interests include investments that group members made in real estate funds until the balance sheet date.

The calculation of the closing difference from equity consolidation is shown in the following table:

	31/12/2017	30/09/2018
Difference from equity consolidation, opening balance	-	714,804
Difference from equity consolidation arising on the initial consolidation of subsidiaries	714,804	41
Derecognition of difference from equity consolidation arising on the disposal of subsidiaries	-	-11,068
Depreciation of difference from equity consolidation	-	-108,881
Total	714,804	594,896

2.4. Inventories

	31/12/2017	30/09/2018
Raw materials	109	-
Goods	9,645 361	1,399 808
Advance payments for inventories	10,614	-
Total	9,656 084	1,399 808

- Goods include mostly real estate for resale, and some intermediated services.

2.5. Receivables

	31/12/2017	30/09/2018
Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)	1,084,548	1,293,302
<i>Trade receivables</i>	21,995	342,585
<i>Loans</i>	13,486,609	1,274 671
<i>Other</i>	-	443,168
Receivables from related companies	13,508,604	2,060 424
<i>Receivables from items similar to taxes</i>	666,616	2,068,999
<i>Loans</i>	11,938,367	17,321 170
<i>Other</i>	1,018,722	2,313,800
Other receivables	13,623,705	21,703 969
Corporate tax assets arising from consolidation (by calculation)	50,367	49,637
Total	28,267,224	25,107,332

Other loans comprise partly loans provided to the Cordia group, partly loans provided to other companies not subject to consolidation.

2.6. Cash at bank and in hand

	31/12/2017	30/09/2018
Petty cash	13,576	28,824
Bank deposits	7,056 988	8,426 453
Total	7,070 564	8,455 277

2.7. Prepayments

	31/12/2017	30/09/2018
<i>Accrual of revenues and other income</i>	889,364	918,738
<i>Accrual of interest income</i>	-	388
Accrued income	889,364	919,126
Prepaid expenses	518,668	300,353
Deferred expenses	714,452	726,222
Total	2,122,484	1,945,701

3. Notes to liabilities shown in the balance sheet in HUF thousand

3.1. Equity

	01/01/2018	Transfer of previous year's after-tax profit/(loss)	Consolidation difference from previous year's profit (loss)	Transfer of change in subsidiary's equity	Profit/(loss) for the year	Change in adjustment	Profit/(loss) for the year attributable to the minority owner	Capital increase in subsidiaries	Disposal of subsidiary	Dividend payable	30/09/2018
Share capital	4,124,300										4,124,300
Called-up share capital not paid	-										-
Capital reserve	32,400,000										32,400,000
Retained earnings	249,197	8,508,199	-581,841	-11,717,086							-3,541,531
Non-distributable reserve	-										-
Revaluation reserve	-	-	-	-	-	15,037,178	-	-	-	-	15,037,178
- Revaluation reserve for adjustments	-					15,037,178					15,037,178
- Fair value reserve	-										-
Adjusted after-tax profit/(loss)	8,508,199	-8,508,199			9,661,565						9,661,565
Change in equity of subsidiaries	16,725,415			11,717,086							28,442,501
- of which: valuation difference	15,710,130										15,710,130
Changes due to consolidation	-11,721,121		581,841	-	-	-	-	-	-	-	-11,139,280
- from the difference of debt consolidation	-		581,841								581,841
- from the difference of interim profit (loss)	-11,721,121										-11,721,121
Share of external members (other owners)	1,429,504		-				458,253	5,077,800	-44,836	-776,163	6,144,558
Total	51,715,494	-	-	-	9,661,565	15,037,178	458,253	5,077,800	-44,836	-776,163	81,129,291

3.2. Provisions

	31/12/2017	30/09/2018
Provisions for contingent liabilities	154,109	132,808
<i>Provisions made for IRS transaction</i>	154,109	132,808
Provision for future expenses	-	-
Other provisions	654,017	710,738
<i>Provision for unrealised exchange losses</i>	654,017	710,738
Total	808,126	843,546

The Company group released provisions in the reporting year because based on the market valuation of forward transactions relating to the group's bank loan for the year ending 30/09/2018 future losses were expected to be lower than in the previous year.

Of the loss as at 30/09/2018 arising from the revaluation of the foreign currency loan from Raiffeisen Bank Zrt. at the balance sheet date, the Company group made a provision in 2012 for the amount corresponding to the proportion of the loan term passed until the balance sheet date to the full term.

In 2018, provisions of HUF 56,721 thousand were made as a result of loan repayments.

3.3. Liabilities

Subordinated liabilities	31/12/2017	30/09/2018
Difference from the equity consolidation of subsidiaries	6,960,874	6,191,130
Total	6,960,874	6,191,130

The amount of subordinated liabilities from equity consolidation changed due to the disposal of subsidiaries during the year.

Non-current liabilities	31/12/2017	30/09/2018
Loans for capital and development projects	16,905,581	21,570,430
Non-current liabilities to related companies	50,026	-
<i>Security deposit</i>	675,660	728,962
Other non-current liabilities	675,660	728,962
Total	17,631,267	22,299,392

Current liabilities	31/12/2017	30/09/2018
Short-term borrowings	12,020,305	16,060,039
Short-term loans	9,115,013	8,874,937
Advance payments received from customers	125,214	-
Liabilities from supplies of goods and services (trade liabilities)	4,303,412	5,211,638
Current liabilities to related companies	13,028,963	2,042,903
<i>Unpaid consideration for investment units</i>	0	3,212,095
<i>Customer overpayments</i>	26,815	1,103
<i>Corporate tax liability</i>	79,283	99,916
<i>VAT liability</i>	124,687	1,048,020
<i>Other taxes and liabilities similar to taxes</i>	122,682	48,876
<i>Dividends</i>	15,000	15,000
<i>Liabilities from wages</i>	38,777	-
<i>Other</i>	273	385,238
Other current liabilities	407,517	4,810,248
Corporate tax liabilities arising from consolidation (by calculation)	52,366	-
Total	39,052,790	36,999,765

The following table shows the currency, interest, collaterals, and maturity of the Company group's loans for capital and development projects.

Project	Bank	Currency	Maturity	Interest	Total amount	Maturing within a year	Maturing within 2 to 5 years	Maturing over 5 years	Real estate mortgage
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	EUR	15/12/2026	fixed interest	2,367,153		501,873	1,865,280	yes
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	EUR	15/12/2026	3 month EURIBOR + interest rate spread	832,122		56,294	775,828	yes
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	EUR	15/12/2026	fixed interest	1,736,059		334,582	1,401,477	yes
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	EUR	15/12/2026	3 month EURIBOR + interest rate spread	1,401,476		94,802	1,306,674	yes
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	CIB	HUF	19/10/2022	1 month EURIBOR + interest rate spread	489,693		489,693	-	yes
Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.	CIB	HUF	29/10/2022	1 month EURIBOR + interest rate spread	1,121,599		1,121,599	-	yes

Corvin Észak					2,476,127	2,476,127			
Corvin Towers Kft.					11,146,200	11,146,200			

4. Accruals

	31/12/2017	30/09/2018
Prepaid income	800,592	799,385
Accrued expenses	147,551	254,559
Deferred expenses	800	-
Total	948,943	1,053,944

5. Notes on the profit and loss account in HUF thousand

As stated earlier, the Company group changed the closing date of its financial year to 30 September, which is why the previous year's figures cover twelve months as opposed to the nine months covered in the reporting year. In addition, some subsidiaries were initially consolidated as at 31 December 2017, so their profit (loss) is not included in the previous year's figures. Therefore, the two periods presented in the consolidated financial statements are not comparable.

5.1. Net sales revenues

	01/01/2017 - 31/12/2017	01/01/2018 - 30/09/2018
<i>Revenues from rental</i>	2,640,451	1,929,934
<i>Revenues from the sale of building plots and flats</i>	-	5,869,592
<i>Revenues from other sales</i>	-	21,573
<i>Revenues from operating fees</i>	802,364	582,249
<i>Revenues from intermediated services</i>	188,459	2,992,310
<i>Other sales revenues</i>	94,764	1,947,312
Net domestic sales revenues	3,726,038	13,342,970
<i>Revenues from intermediated services</i>	-	9,713
Net export sales revenues	-	9,713
Total	3,726,038	13,352,683

The Company group did not have any export sales in the year preceding the reporting year. In the reporting year, only the parent company had foreign sales amounting to HUF 9,713 thousand, which resulted from the re-invoicing of intermediated services.

5.2. Other income

	01/01/2017 - 31/12/2017	01/01/2018 - 30/09/2018
Use of provision for IRS transaction	120,953	28,079
Use of provision for CIRS transaction	103,412	0
Use of provision due to unrealised exchange difference	15,423	17,974
Impairment, extraordinary depreciation reversed	0	211,707
Damages received	636	2,274
Proceeds from disposed tangible and intangible assets	0	17,130
Cancelled liabilities	0	750
Amounts received for receivables classified as bad debt and written off	55	0
Revenues from the disposal of subsidiaries	0	793,540
Other income, not elsewhere classified	224,405	47,782
Exchange gain*	0	1,773,367
Difference arising on interim profit (loss)	0	48,608
Consolidation difference – increasing profit (loss) – arising from debt consolidation	581,841	0
Total	1,046,725	2,941,211

*Exchange gain from the translation of subsidiaries' foreign currency figures

5.3. Material expenses

	01/01/2017 - 31/12/2017	01/01/2018 - 30/09/2018
<i>Electricity, gas, water charges and other material expenses</i>	8,545	41,754
Raw materials	8,545	41,754
<i>Maintenance, guarding, cleaning and operating expenses</i>	12,570	64,029
<i>Marketing expenses</i>	58,643	356,504
<i>Transportation, loading, storage expenses</i>	57	6,917
<i>Rental fees</i>	3,389	14,360
<i>Bookkeeping fees, audit fees, lawyers' fees, other professional fees, consulting fees</i>	77,479	442,526
<i>Expenses pertaining to company foundation and modification</i>	479	4,721
<i>Postal services, telephone, internet, and other subscriptions</i>	-	29,973
<i>Management fee</i>	-	66,795
<i>Other services received</i>	47,213	133,751
Services received	199,830	1,119,576
<i>Regulatory charges</i>	108	1,275
<i>Banking expenses and loan fees</i>	20,553	20,716
<i>Insurance premiums</i>	37	16,674
<i>Duties</i>	19	10,450
Other services	20,717	49,113
Cost of goods sold	-	5,033,626
<i>Supply of intermediated services</i>	204,260	3,221,160
<i>Intermediated operational services</i>	672,159	441,177
<i>Administration</i>	30,916	4,095
<i>Renovation expenses</i>	-	22,640
<i>Other</i>	41,710	1,507
Services resold (intermediated)	949,045	3,690,579
Total	1,178,137	9,934,648

5.4. Payments to personnel

	01/01/2017 - 31/12/2017	01/01/2018 - 30/09/2018
<i>Wages</i>	-	597,410
<i>Honorarium</i>	-	6,139
Wages	-	603,549
<i>Sick pay</i>	-	3,469
<i>Severance pay</i>	-	500
<i>Meal allowances, cafeteria benefits, reimbursements</i>	-	24,480
<i>Entertainment expenses</i>	6	21,267
<i>Other</i>	-	3,773
Other payments to personnel	6	53,489
<i>Healthcare tax</i>	1	8,792
<i>Vocational training contribution</i>	-	9,061
<i>Rehabilitation contribution</i>	-	5,683
<i>Personal income tax</i>	1	11,538
<i>Social tax</i>	-	116,328
Contributions on wages	2	151,402
Total	8	808,440

Average statistical headcount, wages, and other payments to personnel employed in the reporting year (01/01/2018 - 30/09/2018)				
Staff category	Headcount (persons)	Wages (HUF thousand)	Contributions on wages (HUF thousand)	Other payments to personnel (HUF thousand)
Total blue-collar employees	-	-	-	-
Total white-collar employees:	127	603,549	151,402	53,489
Staff not on payroll	-	-	-	-
Grand total:	127	603,549	151,402	53,489

The headcount changed primarily due to organisational restructuring and the volume of tasks. In total, the average statistical headcount of 104 persons in 2017 increased to 127 persons in 2018.

The Company group's management did not receive any remuneration in the financial year. No loans were provided, no guarantees were assumed, and no financial commitments were made on their behalf.

5.5. Depreciation

	01/01/2017 - 31/12/2017	01/01/2018 - 30/09/2018
Depreciation of intangible property rights	-	12,524
Depreciation of intellectual property	29	264

Land and buildings, and related intangible property rights	1,587,227	1,241,079
Technical equipment, machinery, and vehicles	121	4,049
Other equipment, fixtures and fittings, and vehicles	3,955	67,987
Low value assets	1,834	28,355
Depreciation of difference from equity consolidation	-	108,881
Total	1,593,166	1,463,139

5.6. Other expenses

	01/01/2017 - 31/12/2017	01/01/2018 - 30/09/2018
Expenses from the disposal of tangible and intangible assets	-	10,936
Usual fines, penalties, late-payment interest and indemnification	756	2,127
Impairment, extraordinary depreciation	17,072	6,033
Provision made due to unrealised exchange loss	42,537	45,931
Derecognition of carrying amount due to scrapping	21,049	104,571
Expenditures relating to accidental damages	532	2,272
Local business tax	55,441	105,114
Other taxes	133,184	124,441
Expenses from the disposal of subsidiaries	-	1,287,012
Other expenses, not elsewhere classified	25,533	138,292
Exchange loss	-	391,164
Consolidation difference – decreasing profit (loss) – arising from debt consolidation	-	578,915
Total	296,104	2,796 808

*Exchange loss from the translation of subsidiaries' foreign currency figures

5.7. Income from financial transactions

	01/01/2017 - 31/12/2017	01/01/2018 - 30/09/2018
Dividends and profit sharing received (due)	41,023	620,921
<i>Gains from shares in a subsidiary terminated by voluntary liquidation</i>	449,427	-
<i>Gains from the disposal of participating interests</i>	-	8,593,818
Income and exchange gains from participating interests	449,427	8,593,818
<i>Interest on treasury bonds</i>	-	656
<i>Gains from the disposal of participating interests</i>	10,314,444	-
<i>Accrued and other interest</i>	10,447	1,571
Income and exchange gains from non-current financial assets (securities, loans)	10,324,891	2,227
<i>Bank interest</i>	2	10
<i>Other interest income</i>	10	-
Other interest and similar income received (due)	12	10
<i>Unrealised exchange gain</i>	28,050	147,890
<i>Financial gain on interest rate swap transactions</i>	25,326	14,738
<i>Realised exchange gain</i>	420,375	788,547
Other income from financial transactions	473,751	951,175
Total	11,289,104	10,168,151

Gains from the disposal of participating interests related to the sale of the office building developed in Corvin 4 Kft. in 2017, and the redemption of the investment units of real estate funds in 2018.

5.8. Expenses of financial transactions

	01/01/2017 - 31/12/2017	01/01/2018 - 30/09/2018
<i>Loss from shares in subsidiaries terminated by voluntary liquidation</i>	537	0
<i>Exchange loss on disposal of participating interests</i>	0	769,629
<i>Other</i>	15	-
Expenses and exchange losses from participating interests	552	769,629
<i>Loss on disposal of participating interests</i>	183,679	5,537
Expenses and exchange losses from non-current financial assets (securities, loans)	183,679	5,537
<i>Loan interest</i>	240,140	180,984
<i>Bank interest</i>	96	123
Interest payable (paid) and similar expenses	240,236	181,107
<i>Impairment on participating interests</i>	3,480,106	-
Impairment on participating interests, securities, long-term loans and bank deposits	3,480,106	-
<i>Realised exchange loss</i>	280,263	395,334
<i>Financial loss on interest rate swap transactions</i>	84,664	63,802
<i>Unrealised exchange loss</i>	166,510	88,250
Other expenses of financial transactions	531,437	547,386
Total	4,436,010	1,503,659

5.9. Corporate tax

	01/01/2017 - 31/12/2017	01/01/2018 - 30/09/2018
Tax liability	50,243	129,559
Corporate tax difference arising from consolidation (by calculation)	0	-51,636
Total	50,243	77,923

6. Other additional information

6.1. Tax audit

The tax authority did not perform a full-scope tax audit at the Company group for 2018.

The tax authority may examine books and records at any time for up to 6 years after the tax year concerned and may impose additional taxes or penalties. The Company group's management is not aware of any circumstances that might result in a significant liability for the Company group on such grounds.

6.2. Related party transactions

Transactions and balances between the Company and its subsidiaries - the Company's related companies - were eliminated in consolidation and are not presented here.

6.3. Derivative transactions

The following table provides information on the Company group's interest rate swap transactions.

	Contract amount	Maturity	Impact considered in the financial year	Fair value as at 30/09/2018	For hedging purposes (y/n)	Stock exchange / OTC transaction	Transaction type
Corvin 5 Kft.	EUR 9,467,000	15/12/2026	EUR 0	EUR -292,889	yes	OTC	clearing
Corvin 5 Kft.	EUR 5,621,000	15/12/2026	EUR 0	EUR -184,229	yes	OTC	clearing
Corvin Towers Kft.	EUR 19,723,933	31/12/2020	EUR -91,686	EUR -185,383	yes	OTC	clearing
Corvin Towers Kft.	EUR 19,524,266	31/12/2020	EUR -105,368	EUR -224,796	yes	OTC	clearing
Corvin Észak Kft.	EUR 5,897,670	12/03/2025	EUR 282,436	EUR -554,352	yes	OTC	clearing
Corvin Észak Kft.	EUR 2,559,000	21/03/2025	EUR -233,910	EUR 11,347	yes	OTC	clearing

6.4. Commitments

The parent company made general owner's commitments for loans for building plots, and subordinated its shareholder's loans to bank loans. The Company group undertook to provide a joint and several guarantee for a working capital loan facility of HUF 2 billion. In addition, the Company group occasionally provides guarantee for loans to finance projects. Currently, it provides cost overrun guarantee up to EUR 9 million, debt service guarantee up to EUR 11.5 million, and treasury guarantee up to EUR 1 million and HUF 400 million.

6.5. Subsequent events

The Company group had the following significant events after the balance sheet date:

- The Company group sold office buildings in operation and under development both in 2018 and 2019.

- The Company group sold Finext Vagyonkezelő Nyrt. to the Company group's ultimate owner in December 2018.

7. Indicators showing the company's net assets, financial position, and results of its operations

<u>Profitability indicators</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	01/01/2017 - 31/12/2017	01/01/2018 – 30/09/2018
Pre-tax profit (loss) to sales revenues	pre-tax profit (loss) / net sales revenues	229.69%	76.43%
Operating profit (loss) to sales revenues	operating profit (loss) / net sales revenues	45.77%	11.49%
Pre-tax profit (loss) to equity	pre-tax profit (loss) / Equity	16.55%	12.57%
After-tax profit (loss) to equity	after-tax profit (loss) / Equity)	16.45%	12.47%
Operating profit (loss) to assets	operating profit (loss) / (non-current assets + inventories)	2.10%	1.36%

<u>Net assets position</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	31/12/2017	30/09/2018
Equity	equity / balance sheet total	44.16%	54.63%
Coverage of non-current assets	non-current assets / equity	135.36%	137.57%
Equity growth ratio	equity in reporting year / equity in previous year	N/A	156.88%
Equity to share capital	equity / share capital	1253.92%	1967.10%

<u>Liquidity indicators</u>			
<i>Description</i>	<i>Calculation</i>	31/12/2017	30/09/2018
Acid test	cash/ current liabilities	18.11%	22.85%
Long-term liquidity	(receivables + cash at bank and in hand + securities) / current liabilities	90.49%	90.71%
General liquidity ratio	(current assets + prepayments) / (current liabilities + accruals)	117.79%	96.99%
Debt ratio	liabilities / equity	123.07%	80.72%

8. Cash flow statement

As the Company group prepares consolidated financial statements for the first time, the consolidated cash flow statement is available for the financial year 2018 only.

Description		2018
I	Operating cash flow	10,372,767
		-
1a.	Pre-tax profit (loss) +	10,197,741
	of which: operational support received, financially settled	-
1b.	Adjustments to pre-tax profit/(loss) +	- 615,936
1	Adjusted pre-tax profit/(loss) (lines 1a+1b) +	9,581,805
2	Amortisation charge +	1,463,139
3	Impairment charged and reversed +	- 159,743
4	Difference between provisions made and used +	35,420
5	Proceeds from/(loss on) disposal of non-current assets +	- 6,194
6	Change in trade liabilities +	- 7,400,988
7	Change in other current liabilities +	1,051,390
8	Change in accruals +	370,200
9	Change in trade receivables +	8,932,747
10	Change in current assets (net of accounts receivable and cash) +	- 2,790,910
11	Change in prepayments +	113,741
12	Tax paid (on profit) -	- 41,677
13	Dividend and profit sharing paid -	- 776,163
II	Investment cash flow	- 22,543,274
14	Purchase of non-current assets -	- 24,946,972
15	Disposal of non-current assets +	17,130
16	Repayment, cancellation and redemption of long-term loans and bank deposits +	- 14,936
17	Long-term loans and bank deposits -	-
18	Dividend and profit sharing received +	620,921
19	Purchase price received on the disposal of subsidiaries, net of cash provided	1,781,416
20	Purchase price paid for acquisition, net of cash received	- 833

III	Financing cash flow	13,555,220
		-
21	Proceeds from the issue of shares, capital increase +	-
22	Proceeds from issue of bonds and debt securities +	-
23	Borrowings +	8,532,431
24	Cash received without the obligation of repayment +	-
25	Proceeds from capital increase by minority owner +	5,077,800
26	Share redemption, capital reduction -	-
27	Repayment of bonds and debt securities -	-
28	Loan repayment -	- 50,026
29	Cash transferred without the obligation of repayment -	- 4,985
		-
IV	Total changes in cash (lines I+ II + III) +	1,384,713
30	Revaluation of foreign currency cash +	-
V	Change in cash according to the balance sheet (lines IV+27)	1,384,713

FUTUREAL DEVELOPMENT HOLDING KFT.

**JELENTÉS ÉS KONSZOLIDÁLT
ÉVES BESZÁMOLÓ**

2018. SZEPTEMBER 30.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Futureal Development Holding Kft. tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük a Futureal Development Holding Kft. („a Társaság”) és leányvállalatai (együtt a „Csoport”) 2018. évi konszolidált éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2018. szeptember 30-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 148 517 068 E Ft, a korrigált adózott eredmény 9 661 565 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Csoport 2018. szeptember 30-án fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb információk: a konszolidált üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2018. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint a Csoport 2018. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2018. évi konszolidált éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket a konszolidált üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált éves beszámolóért

A vezetés felelős a konszolidált éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált éves beszámoló elkészítése.

A konszolidált éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Továbbá:

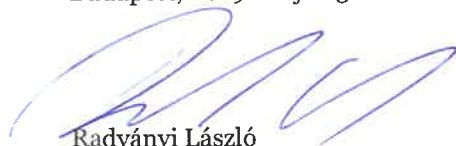
- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata

nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált éves beszámolóra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a Csoport könyvvizsgálatának irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2019. május 30.



Radványi László
Üzlettárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464



Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

A vállalkozás megnevezése: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

Konzolidált éves beszámoló
2018.09.30

Kelt: Budapest, 2019. május 30.

P. H.



a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.09.30
a	b	c	d	e
1 A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	70 001 138	0	111 608 950
2 I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	35 536	0	64 895
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	84	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	28 151	0	61 745
6	Szellemi termékek	7 301	0	3 150
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
10 II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	57 446 450	0	83 507 921
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	35 136 167	0	37 428 989
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	5 653	0	5 014
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	406 383	0	424 183
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	6 170 865	0	14 878 801
16	Beruházásokra adott előlegek	17 252	0	23 626
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	15 710 130	0	30 747 308
18 III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	12 519 152	0	28 036 134
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	50 565	0	0
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21	Tartós jelentős tulajdonosi részesedés	570 431	0	570 431
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	173 311	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	11 010 041	0	26 844 647
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	26 160
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
29	Tőkekonszolidációs különbözet	714 804		594 896
30	- leányvállalatokból	714 804		594 896
31	- társult vállalkozásokból	0		0

Kelt: Budapest, 2019. május 30.

P. H.

a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.09.30
a	b	c	d	e
32 B.	FORGÓESZKÖZÖK	44 993 872	0	34 962 417
33 I.	KÉSZLETEK	9 656 084	0	1 399 808
34	Anyagok	109	0	0
35	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
36	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
37	Késztermékek	0	0	0
38	Áruk	9 645 361	0	1 399 808
39	Készletekre adott előlegek	10 614	0	0
40 II.	KÖVETELÉSEK	28 267 224	0	25 107 332
41	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 084 548	0	1 293 302
42	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13 508 604	0	2 060 424
43	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
44	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
45	Váltókövetelések	0	0	0
46	Egyéb követelések	13 623 705	0	21 703 969
47	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
48	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
49	Konzolidációból adódó (számított) társasági adó követelés	50 367	0	49 637
50 III.	ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
51	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
52	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
53	Egyéb részesedés	0	0	0
54	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
55	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
56	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
57 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	7 070 564	0	8 455 277
58	Pénztár, csekkék	13 576	0	28 824
59	Bankbetétek	7 056 988	0	8 426 453
60 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 122 484	0	1 945 701
61	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	889 364	0	919 126
62	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	518 668	0	300 353
63	Halasztott ráfordítások	714 452	0	726 222
64	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	117 117 494	0	148 517 068

Kelt: Budapest, 2019. május 30.

P. H.

a vállalkozás vezetője

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.09.30
a	b	c	d	e
65 D.	SAJÁT TŐKE	51 715 494	0	81 129 291
66 I.	JEGYZETT TŐKE	4 124 300	0	4 124 300
67	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
68 II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
69 III.	TŐKETARTALÉK	32 400 000	0	32 400 000
70 IV.	EREDMÉNYTARTALÉK *	249 197	0	-3 541 531
71 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
72 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	15 037 178
73	Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	0	15 037 178
74	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
75 VII.	KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	8 508 199	0	9 661 565
76 VIII.	LEÁNYVÁLLALATI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS	16 725 415	0	28 442 501
77	ebből: értékelési tartalék	15 710 130	0	15 710 130
78 IX.	KONSZOLIDÁCIÓ MIATTI VÁLTOZÁSOK	-11 721 121	0	-11 139 280
79	- adósságkonszolidálás különbözetéből	0	0	581 841
80	- közbeszámoló eredmény különbözetéből	-11 721 121	0	-11 721 121
81 X.	KÜLSŐ TAGOK (MÁS TULAJDONOSOK) RÉSZESEDESE	1 429 504	0	6 144 558
82 E.	CÉLTARTALÉKOK	808 126	0	843 546
83	Céltartalék a várható kötelezettségekre	154 109	0	132 808
84	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
85	Egyéb céltartalék	654 017	0	710 738
86 F.	KÖTELEZETTSÉGEK	63 644 931	0	65 490 287
87 I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	6 960 874	0	6 191 130
88	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
89	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
90	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
91	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
92	Tőkekonszolidációs különbözet leányvállalatokból	6 960 874	0	6 191 130
93 II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	17 631 267	0	22 299 392
94	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
95	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
96	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
97	Beruházási és fejlesztési hitelek	16 905 581	0	21 570 430
98	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
99	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	50 026	0	0
100	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
101	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
102	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	675 660	0	728 962

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.09.30
a	b	c	d	e
102 III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	39 052 790	0	36 999 765
103	Rövid lejáratú kölcsönök	12 020 305	0	16 060 039
104	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
105	Rövid lejáratú hitelek	9 115 013	0	8 874 937
106	Vevőktől kapott előlegek	125 214	0	0
107	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	4 303 412	0	5 211 638
108	Váltótartozások	0	0	0
109	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	13 028 963	0	2 042 903
110	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
111	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
112	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	407 517	0	4 810 248
113	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
114	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
115	Konszolidációból adódó (számított) társasági adó tartozás	52 366	0	0
116 G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	948 943	0	1 053 944
117	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	800 592	0	799 385
118	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	147 551	0	254 559
119	Halasztott bevételek	800	0	0
120	FORRÁSOK ÖSSZESEN	117 117 494	0	148 517 068

Kelt: Budapest, 2019. május 30.

P. H.

a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2017.01.01 - 2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.01.01 - 2018.09.30
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 726 038	0	13 342 970
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	9 713
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	3 726 038	0	13 352 683
4 03.	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0	0	0
5 04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	242 390
6 II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	242 390
7 III.	Egyéb bevételek	1 046 725	0	2 941 211
8	ebből: visszafirt értékvesztés	0	0	211 707
9 III./A	Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt növelő - konszolidációs különbözet	581 841	0	0
10 05.	Anyagköltség	8 545	0	41 754
11 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	199 830	0	1 119 576
12 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	20 717	0	49 113
13 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	5 033 626
14 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	949 045	0	3 690 579
15 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 178 137	0	9 934 648
16 10.	Béreköltség	0	0	603 549
17 11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	6	0	53 489
18 12.	Bérfárulékok	2	0	151 402
19 V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	8	0	808 440
20 VI.	Értécsökkenési leírás	1 593 166	0	1 463 139
21 VII.	Egyéb ráfordítások	296 104	0	2 796 808
22	ebből: értékvesztés	17 072	0	6 033
23 VII./A	Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt csökkentő - konszolidációs különbözet	0	0	578 915
24 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	1 705 348	0	1 533 249

Kelt: Budapest, 2019. május 30.

P. H.

a vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2017.01.01 - 2017.12.31	Előző év(ek) módosításai	2018.01.01 - 2018.09.30
a	b	c	d	e
23 13	Kapott (járó) osztalék és részesedés	41 023	0	620 921
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	41 023	0	0
25 14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	449 427	0	8 593 818
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	449 427	0	693 944
27 15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) szárm.bevételek, árfolyamnyereségek	10 324 891	0	2 227
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	10 447	0	0
29 16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	12	0	10
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
31 17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	473 751	0	951 175
32	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33 VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	11 289 104	0	10 168 151
34 18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	552	0	769 629
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36 19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönből) szárm.ráfordítások, árfolyamveszteségek	183 679	0	5 537
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38 20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	240 236	0	181 107
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40 21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	3 480 106	0	0
41 22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	531 437	0	547 386
42	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43 IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20±21+22)	4 436 010	0	1 503 659
44 B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	6 853 094	0	8 664 492
45 C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	8 558 442	0	10 197 741
46 X.	Adófizetési kötelezettség	50 243	0	129 559
47 X/A.	Konzolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet (+)	0	0	-51 636
48 D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	8 508 199	0	10 119 818
49	Leányvállalatok adózott eredményéből külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	0	0	458 253
50	KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	8 508 199	0	9 661 565

Kelt: Budapest, 2019. május 30.

P. H.

a vállalkozás vezetője

1	4	4	3	4	4	5	9	-	6	8	1	0	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	9	0	3	7	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság


A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

KONSZOLIDÁLT KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Konszolidált éves beszámolóhoz

2018. 01. 01. – 2018. 09. 30.

Keltezés: Budapest, 2019. május 30.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

1. Általános kiegészítések

1.1. A cégcsoport bemutatása

A Futureal Development Holding Kft. és leányvállalatai (továbbiakban „Cégcsoport”) főtevékenységként saját tulajdonú ingatlan adásvételével, saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása, ingatlanügynöki tevékenységgel, ingatlankezeléssel, üzletviteli és egyéb vezetési tanácsadással foglalkoznak. Emellett egyes leányvállalatai reklámügynöki tevékenységet, villamosenergia-kereskedelmet és vagyonkezelést is végeznek.

1.1.1. Az anyavállalat bemutatása

Név: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 14434459-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-903759

A Futureal Development Holding Kft-t 2008. július 14-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2008. augusztus 19-ei dátummal jegyezte be.

A Társaság tulajdonosai 2017. augusztus 31-én 3.600.000.000,- Ft törzstőke emelésről és 32.400.000.000,- Ft tőketartalékba helyezésről döntöttek. A tőkeemelést teljes egészében a Társaság többségi tulajdonosa, a Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft. hajtotta végre.

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2018. szeptember 30-én az alábbi:

<u>Tagok</u>	<u>Üzletrész névértéke</u>	<u>Üzletrész százalékos aránya</u>
Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	4.124.000.000,- Ft	99,9927%
Finext Consultants Limited	100.000,- Ft	0,0024%
FutInvest Hungary Befektetési Kft. és QED Investments Limited	100.000,- Ft	0,0024%
FR-Irodák Holding Ingatlanfejlesztő Kft.	100.000,- Ft	0,0024%

A FutInvest Hungary Befektetési Kft. és a QED Investments Limited oszthatatlan közös tulajdonában áll a fenti üzletrész.

A Társaság törzstőkéje: 4.124.300 eFt

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

- 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele – Főtevékenység
- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6832'08 Ingatlankezelés

A Társaságnak három ügyvezetője van, akik önállóan jogosultak a cégjegyzésre:

Dr. Futó Péter

1026 Budapest, Bimbó út 139.

Tatár Tibor
1221 Budapest, Csésze utca 12.

Pusztai László
2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet utca 14. fszt. 2.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Tímár Pál (1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.)
Kamarai tagsági száma: 002527
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A könyvvizsgáló által az általános könyvvizsgálatért felszámított díj: 1.560.000,- Ft + ÁFA

A Társaság Alapítója 2018. szeptember 19-i alapítói határozatában módosította a Társaság üzleti évét, akként, hogy a Társaság üzleti éve – a naptári évtől eltérően – adott naptári év október 1. napjától a következő naptári év szeptember 30. napjáig – mint mérleg fordulónapig terjedő 12 naptári hónapos időszakra változik. A mérlegkészítés napja tárgyév október 31. Ebből adódóan a jelen konszolidált éves beszámoló tárgyevi adatai teljes mértékben nem hasonlíthatók össze az előző év adataival, amely 12 hónap bevételeit és ráfordításait tartalmazza.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős, az éves beszámolót összeállította:
Név: Balázsik Zsolt
Cím: 2040 Budaörs, Fényes u. 1.
Regisztrációs szám: 165591

Az ügyvezető tevékenységéért járandóságot nem vesz fel. A Társaság az ügyvezetőnek sem kölcsönt, sem előleget nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei, veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem bocsát ki és nem birtokol.

A Társaságnak a tárgyévben nem volt alkalmazottja.

1.1.2. Leányvállalatok bemutatása

A Cordia Marina Garden Management Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-283989, székhely: 1082 Budapest Futó utca 47-53. VII. em.) 2017.12.31-én a Futureal Development Holding Kft. (anyavállalat) 50%-os közös vezetőségű vállalata volt. 2019.09.19-én a Futureal Development Holding Kft. vált a Cordia Marina Garden Management Kft. 100%-os tulajdonosává, a Cordia Marina Garden Management Kft. részesedésének 7 000 000 Ft vételáron történő megvásárlásával, amely így leányvállalattá vált, és ezzel egyidejűleg neve Etele Cinema Operations Kft-re változott.

A Corvin Office Holding Befektető és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű társaság 2018.01.10-vel korlátolt felelősségű társaságból zártkörű részvénytársasággá alakult, ezzel egyidejűleg nevet is változtatott, az új cégnév: Futureal Prime Properties Vagyonkezelő Zrt.

Az alábbi táblázat a tárgyévben konszolidálásba bevont leányvállalatok adatait tartalmazza.

Cégnév	Székhely	2018.09.30-i adózott eredmény	2018.09.30-i saját tőke	Anyavállalat tulajdoni hányada	2018.09.30-i részesezés könyv szerinti értéke	Első bevonás időpontja
Rubicon 45 Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	135 255 eFt	164 667 eFt	100%	165 000 eFt	2017.12.31
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-649 eFt	-6 421 eFt	100%	3 000 eFt	2017.12.31
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-1 522 eFt	-3 622 eFt	100%	3 000 eFt	2017.12.31
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-142 eFt	-22 660 eFt	100%	3 000 eFt	2017.12.31
Iolo Owen Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	367 912 eFt	548 597 eFt	100%	660 000 eFt	2017.12.31
Etele Cinema Operations Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-823 eFt	6 917 eFt	100%	7 000 eFt	2017.12.31
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	676 124 EUR	3 483 123 EUR	100%	547 179 EUR	2017.12.31
Futureal Prime Properties Construction Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-560 eFt	29 440 eFt	100%	30 000 eFt	2017.12.31
Lynx 2003. Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Práter utca 29. A. ép. fsz. 21.	174 550 eFt	1 795 eFt	100%	5 000 eFt	2017.12.31
Kockázati Portfólió Vagyonkezelő Kft	1082 Budapest, Práter utca 29. A. ép. fsz. 21.	113 001 eFt	4 217 eFt	100%	22 852 eFt	2017.12.31
Piac Invest Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Práter utca 29. A. ép. fsz. 21.	11 671 eFt	25 984 eFt	100%	19 200 eFt 5 000 eFt	2017.12.31
Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	884 736 EUR	6 803 250 EUR	100%	1 162 176 EUR	2017.12.31
Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-86 839 eFt	5 764 149 eFt	100%	3 000 eFt	2017.12.31
Cordia Homes Ltd.	Kyriakou Matsi, 16 Eagle House, 10th floor 1082 Agioi Omologites Nicosia, Cyprus	12 374 899 EUR	14 115 001 EUR	96,88%	60 141 476 EUR	2017.12.31
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	27 966 eFt	29 203 371 eFt	71,50%	14 076 222 eFt	2017.12.31
Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	814 161 EUR	47 587 706 EUR	71,50%	47 036 019 EUR	2015.12.31
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-229 338 EUR	21 642 303 EUR	71,50%	27 032 191 EUR	2016.08.30
Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	631 978 EUR	12 965 585 EUR	71,50%	12 072 920 EUR	2015.12.31

AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	1 143 706 EUR	37 357 509 EUR	71,50%	34 880 967 EUR	2015.12.31
Brand Art Arculat és Kommunikáció tervező és Design Stúdió Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	2 170 eFt	15 770 eFt	72,30%	1 600 eFt	2017.12.31
Laming Thomson Villamos Energia Kereskedelmi Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-16 655 eFt	-13 880 eFt	96,88%	3 183 eFt	2017.12.31
Gloreman Vagyonkezelő Zrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-519 eFt	18 859 eFt	96,40%	20 879 eFt	2017.12.31
Futureal Management Szolgáltató Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	183 913 eFt	512 428 eFt	96,40%	153 000 eFt	2017.12.31
Futureal Prime Properties Vagyonkezelő Zrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	65 754 963 EUR	127 354 021 EUR	100%	61 590 057 EUR	2014.11.24.

Az alábbi felsorolás azon cégek listáját tartalmazza, amelyek 2017.12.31-ével a konszolidációba bevonásra kerültek, azonban ezt követően kikerültek a Cégcsoportból, így a 2018.09.30-i dátumra készített konszolidált éves beszámoló ezen cégeket már nem tartalmazza.

- Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.
- Elete Vagyonkezelő Kft.
- ECC Real Estate Vagyonkezelő Kft.
- RK Projekt Ingatlanforgalmazó- és fejlesztő Kft.
- Corvin 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.
- Cordia Sales and Marketing Kft.
- Cordia Park Residence Második Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.
- Cordia Marina Garden Kft.
- Cordia Marina Garden Egyes Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.
- Cordia Marina Garden Kettes Ütem Kft.
- Futureal Lambda Ingatlanfejlesztési Kft.
- Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft.
- Cordia Parcului Residential Project Srl

1.2. Számviteli politika

A Cégcsoport könyveit és nyilvántartásait a módosításokkal együtt hatályos 2000. évi C. számviteli törvényben foglaltaknak (a továbbiakban a "Törvény"), és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően vezeti. A Cégcsoport számviteli politikáját, az értékelés módszereit és eljárásait az év során az alábbiakban foglaltuk össze.

1.2.1. Az elszámolás alapja

A Cégcsoport összevont (konszolidált) éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Cégcsoport „A” típusú összevont (konszolidált) mérleget készít az ún. mérlegszerű elrendezéssel. A Cégcsoport összköltség eljárással készíti az eredménykimutatást.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló adatai - a megjegyzett kivételektől eltekintve - eFt-ban értendők.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2017.01.01-2017.12.31.időszakra vonatkoznak. Az 5. fejezet elején részletezett okokból adódóan a konszolidált éves beszámoló két időszakának adatai között az összehasonlíthatóság nem biztosított.

1.2.2. A konszolidáció során alkalmazott módszerek

Jelen beszámoló a Cégcsoport első összevont (konszolidált) éves beszámolója, melyben a leányvállalatok teljes körűen bevonásra kerültek. A tőkekonszolidálás a Futureal Prime Properties Vagyonkezelő Zrt. és a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. esetében az alapítás időpontjától (rendre 2014. november 24. és 2016. augusztus 30.), az AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft, a Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft és a Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft esetében függetlenül a részesedés megszerzésének időpontjától – azok első bevonásának (2015. december 31.) időpontjával, aktualizált érték módszerével készült. A többi leányvállalat esetében – függetlenül a részesedés megszerzésének időpontjától – azok első bevonásának (2017. december 31.) időpontjával, aktualizált érték módszerével készült. A leányvállalatok konszolidációba történő első bevonásakor keletkező aktív tőkekonszolidációs különbözet leírása 5 év alatt történik.

A közös vezetésű vállalkozások esetében arányos konszolidálás történt, amelynek lényege, hogy ezen vállalkozások eszközei és forrásai, illetve bevételei és ráfordításai az összevont (konszolidált) éves beszámolóba az anyavállalat tőkerészesedésének megfelelő arányban kerültek bevonásra.

A konszolidálás során a kapcsolt tranzakciók hatása teljes körűen kiszűrésre került.

A konszolidálásba bevont vállalkozás külföldi pénznemben készült mérlegének és eredménykimutatásának valamennyi tétele mérlegfordulónapi, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon, míg a saját tőkéje historikus árfolyamon kerül átszámításra. Az átszámítás során keletkező különbözetet az adott vállalkozás előkészítő-eredménykimutatásában az egyéb bevételek, illetve az egyéb ráfordítások között kerül kimutatásra.

Azon a leányvállalatok esetében, amelyeknek bevonása 2017. december 31-ével történt, a 2017. december 31-i időpontra végződő üzleti év összevont (konszolidált) eredménykimutatásában a leányvállalatok adatai nem jelennek meg. Ebből adódóan a Cégcsoport összevont (konszolidált) eredménykimutatás adatai csak részlegesen hasonlíthatók össze az előző év adataival.

1.2.3. A Számviteli politika főbb elemei

A Cégcsoport költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: Szvt.) előírt tartalommal az 5 - "Költségnekem" számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Cégcsoport másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredmény kimutatás formáját és tartalmát.

Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

A Cégcsoport az ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok esetében él az értékhelyesbítés lehetőségével..

1.2.4. Értékelési politika

A Cégcsoport a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évre vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzési, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Cégcsoport előreláthatóan használni fogja. A Cégcsoport az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra

A Cégcsoport él a számviteli törvény a 33. § 2. bekezdésében foglaltakkal, vagyis a devizás tételek kapcsán felmerülő nem realizált árfolyam veszteségekre elhatárolást képez.

Az aktív időbeli elhatárolások között halasztott ráfordításként elszámolható a devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett, külföldi pénzügyi értékre szóló hiteltartozások, devizakötvény-kibocsátásból származó tartozások esetén a tárgyévben, a mérlegfordulónapi értékelésből adódóan keletkezett és a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között elszámolt árfolyamveszteség teljes összege a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításainak a csökkentésével. A hiteltartozások, devizakötvény az előző időszakokban elhatárolt halmozott összegből nem realizált veszteséget meg kell szüntetni, a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításainak a növelésével

A fentiek szerint a Cégcsoport halasztott ráfordításként kimutatott árfolyamveszteséget - a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításakénti elszámolással - megszünteti, ha a külföldi pénzügyi értékre szóló hiteltartozást, a devizakötvény-kibocsátásból származó tartozást teljes összegében visszafizették, illetve, ha a devizahittel, a devizakötvény-kibocsátással finanszírozott tárgyi eszközt, vagyoni értékű jogot értékesítették, vagy más jogcímen az állományból kivezették.

A Cégcsoport a fentiek szerinti halasztott ráfordításként kimutatott árfolyamveszteséget - a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításakénti elszámolással - csökkenti az érintett devizakötelezettség után az egyes üzleti évekre elszámolt árfolyamnyereségnek megfelelő összeggel is.

1.2.4.1. Immateriális javak és Tárgyi eszközök

A Cégcsoport a Szvt. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%
Tőkekonzolidációs különbözet	20,0%

Az egyedileg 100 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Cégcsoport a rendeltetésszerű használatba vételkor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 200 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatbavétel évében és az azt követő adóévben egyenlő részletekben kerül levonásra.

1.2.4.2. Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett eszközöket a nyilvántartásba vételkor beszerzési költségen értékeljük, amely a beszerzési árat és/vagy az előállítási költséget foglalja magában.

1.2.4.3. Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

1.2.4.4. Követelések

A követeléseket a mérlegben szerződés szerinti teljesítéskori forintértéken kell aktiválni (bekerülési érték).

1.2.4.5. Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

1.2.4.6. Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékot, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben kimutatni.

A vevőtől forintban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegben kell a mérlegben

kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

A forintban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó

a) forintban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,

b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

1.2.4.7. Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

1.2.4.8. Társasági adó

A Társasági adó a tárgyévben érvényes adó jogszabályok alapján kerül az eredmény kimutatásban elszámolásra.

A Cégcsoport a számviteli törvénynek megfelelően abban az esetben, ha az összevont (konszolidált) éves beszámoló alapján számított éves adózás előtti eredmény - az összevonás következtében - alacsonyabb vagy magasabb, mint a konszolidálásba bevont vállalkozások adózás előtti eredményeinek együttes összege, úgy a konszolidálásba bevont vállalkozások szerint és az összevont (konszolidált) eredménykimutatás szerint fizetendő adó különbözetéből azt az összeget, ami a konszolidálásba bevont vállalkozások ki nem gazdálkodott negatív adóalapjából, továbbá a megelőző üzleti évek, a tárgyév konszolidálási intézkedéseiből származik és várhatóan kiegyenlítődik a későbbi üzleti években, konszolidálás miatti társasági adó-különbözetként mutatja ki.

Amennyiben a konszolidálásba bevont vállalkozások eredménykimutatásai szerint fizetendő adó több, mint az összevont (konszolidált) eredménykimutatás szerint fizetendő adó, akkor a Cégcsoport a különbözetet áthúzódó adókövetelésként, fordított esetben a különbözetet áthúzódó adótartozásként elkülönítetten mutatja ki az összevont (konszolidált) mérlegben. Az összevont (konszolidált) eredménykimutatásban a Cégcsoport az adó-különbözetet külön soron (elkülönített tételként) - mint konszolidálásból adódó (számított) társasági adó-különbözetet - szerepelteti.

2. A mérlegben szereplő eszközök ezer forintban

2.1. Immateriális javak

Bruttó eszközök	2018.01.01	Növekedések	Csökkenések	2018.09.30
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	84	-	84	-
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-	-
Vagyoni értékű jogok	224 825	47 773	5 878	266 720
Szellemi termékek	8 258	1 799	5 839	4 218
Üzleti vagy cégérték	-	-	-	-
Összesen	233 167	49 572	11 801	270 938
Értékcsökkenés	2018.01.01	Növekedések	Csökkenések	2018.09.30
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-	-
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-	-
Vagyoni értékű jogok	196 674	12 524	4 223	204 975
Szellemi termékek	957	264	153	1 068
Üzleti vagy cégérték	-	-	-	-
Összesen	197 631	12 788	4 376	206 043
Nettó érték	2018.01.01	Növekedések	Csökkenések	2018.09.30
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	84	-	84	-
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-	-
Vagyoni értékű jogok	28 151	51 996	18 402	61 745
Szellemi termékek	7 301	1 952	6 103	3 150
Üzleti vagy cégérték	-	-	-	-
Összesen	35 536	53 948	24 589	64 895

2.2. Tárgyi eszközök

Bruttó érték	2018.01.01	Növekedések	Csökkenések	2018.09.30
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	43 970 163	4 733 116	1 355 599	47 347 680
Műszaki berendezések, gépek, járművek	5 812	3 692	320	9 184
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	839 120	94 864	25 103	908 881
Kis értékű eszközök	64 388	28 355	24	92 719
Beruházások, felújítások	6 288 934	16 519 181	7 929 314	14 878 801
Beruházásokra adott előlegek	17 252	53 869	47 495	23 626
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	15 710 130	20 462 643	5 425 465	30 747 308
Összesen	66 895 799	41 895 720	14 783 320	94 008 199
Értécsökkenés	2018.01.01	Növekedések	Csökkenések	2018.09.30
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	8 650 509	1 241 079	164 454	9 727 134
Műszaki berendezések, gépek, járművek	159	4 049	38	4 170
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	432 737	67 987	16 026	484 698
Kis értékű eszközök	64 388	28 355	24	92 719
Beruházások, felújítások	0	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0
Terven felüli értécsökkenés (Ingatlanok)	118 069	83 908	201 977	0
Terven felüli értécsökkenés (Beruházások)	183 487	8 070	0	191 557
Összesen	9 449 349	1 433 448	382 519	10 500 278
Nettó érték	2018.01.01	Növekedések	Csökkenések	2018.09.30
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	35 136 167	4 897 570	2 604 748	37 428 989
Műszaki berendezések, gépek, járművek	5 653	3 730	4 369	5 014
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	406 383	110 890	93 090	424 183
Kis értékű eszközök	0	28 379	28 379	0
Beruházások, felújítások	6 170 865	16 721 158	8 013 222	14 878 801
Beruházásokra adott előlegek	17 252	53 869	47 495	23 626
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	15 710 130	20 462 643	5 425 465	30 747 308
Összesen	57 446 450	42 278 239	16 216 768	83 507 921

Az Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok, valamint a Beruházások, felújítások soron levő nagy értékű egyenlegek a leányvállalatokban levő már elkészült és működő, vagy kivitelezés alatt levő irodaházakat tartalmaz. Az Anyavállalat a jelen beszámoló mérlegfordulónapja után, 2018 októberi

cégbírósi bejegyzéssel, értékesítette azon leányvállalatait, melyekben a már működő irodaházak voltak és részben a még fejlesztési szakaszban levő irodaházakat is.

2.3. Befektetett pénzügyi eszközök

	2017.12.31	2018.09.30
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	50 565	-
Tartós jelentős tulajdonosi részesedés	570 431	570 431
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	173 311	-
Egyéb tartós részesedés	11 010 041	26 844 647
Egyéb tartósan adott kölcsön	-	26 160
Tőkekonsolidációs különbözet	714 804	594 896
- leányvállalatokból	714 804	594 896
- társult vállalkozásokból	-	-
Összesen	12 519 152	28 036 134

Az Egyéb tartós részesedések közt szerepelnek a csoport tagjai által a fordulónapig ingatlan befektetési alapokba történt befektetések.

A tőkekonsolidációs különbözet záró értékeinek levezetését az alábbi táblázat tartalmazza:

	2017.12.31	2018.09.30
Nyitó tőkekonsolidációs különbözet	-	714 804
Leányvállalat első bevonásakor keletkezett tőkekonsolidációs különbözet	714 804	41
Értékesített leányvállalatok tőkekonsolidációs különbözetének kivezetése	-	-11 068
Tőkekonsolidációs különbözet értékcsökkenése	-	-108 881
Összesen	714 804	594 896

2.4. Készletek

	2017.12.31	2018.09.30
Anyagok	109	-
Áruk	9 645 361	1 399 808
Készletekre adott előlegek	10 614	-
Összesen	9 656 084	1 399 808

Az Áruk közt legnagyobb részt továbbértékesítési célú ingatlanok, illetve kisebb részt közvetített szolgáltatások szerepelnek.

2.5. Követelések

	2017.12.31	2018.09.30
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 084 548	1 293 302
<i>Vevőkövetelések</i>	21 995	342 585
<i>Kölcsön</i>	13 486 609	1 274 671
<i>Egyéb</i>	-	443 168
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13 508 604	2 060 424
<i>Adójellegű követelések</i>	666 616	2 068 999
<i>Kölcsön</i>	11 938 367	17 321 170
<i>Egyéb</i>	1 018 722	2 313 800
Egyéb követelések	13 623 705	21 703 969
Konszolidációból adódó (számított) társasági adó követelés	50 367	49 637
Összesen	28 267 224	25 107 332

Az Egyéb kölcsönök részben a Cordia csoport irányában, részben más nem konszolidációs körbe eső társaságok irányában állt fenn.

2.6. Pénzeszközök

	2017.12.31	2018.09.30
Pénztár	13 576	28 824
Bankbetétek	7 056 988	8 426 453
Összesen	7 070 564	8 455 277

2.7. Aktív időbeli elhatárolások

	2017.12.31	2018.09.30
<i>Árbevétel, egyéb bevétel elhatárolása</i>	889 364	918 738
<i>Kamatbevétel elhatárolása</i>	-	388
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	889 364	919 126
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	518 668	300 353
Halasztott ráfordítások	714 452	726 222
Összesen	2 122 484	1 945 701

3. A mérlegben szereplő források ezer forintban

3.1. Saját tőke

	2018.01.01	Előző évi Adózott eredmény átvezetése	Előző év eredményének konszolidációs különbözete	LSTV átvezetés	Tárgyévi eredmény	Értékhelyesb. változása	Kisebbségre jutó tárgyévi eredmény	Leányvállalásokban történt tökécmelés	Értékesített leányváll.	Fizetendő osztalék	2018.09.30
Jegyzett tőke	4 124 300										4 124 300
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-										-
Tőketartalék	32 400 000										32 400 000
Eredménytartalék	249 197	8 508 199	-581 841	-11 717 086							-3 541 531
Lekötött tartalék	-										-
Értékelési tartalék	-	-	-	-	-	15 037 178	-	-	-	-	15 037 178
- Értékhelyesbítés	-					15 037 178					15 037 178
- Valós értékelés	-										-
- Értékelési tartaléka	-										-
Korrigált adózott eredmény	8 508 199	-8 508 199			9 661 565						9 661 565
Leányvállalati saját tőke változás	16 725 415			11 717 086							28 442 501
- ebből: értékelési tartalék	15 710 130										15 710 130
Konszolidáció miatti változások	-11 721 121		581 841	-	-	-	-	-	-	-	-11 139 280
- adóssággkonszolidálás különbözeteiből	-		581 841								581 841
- közbeneső eredmény különbözeteiből	-11 721 121										-11 721 121
Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	14 29 504		-				458 253	5 077 800	-44 836	-776 163	6 144 558
Összesen	51 715 494	-	-	-	9 661 565	15 037 178	458 253	5 077 800	-44 836	-776 163	81 129 291

3.2. Céltartalékok

	2017.12.31	2018.09.30
Céltartalék a várható kötelezettségekre	154 109	132 808
<i>Céltartalék képzés IRS ügylettel kapcsolatban</i>	<i>154 109</i>	<i>132 808</i>
Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-
Egyéb céltartalék	654 017	710 738
<i>Nem realizált árfolyamvesztés miatt képzett céltartalék</i>	<i>654 017</i>	<i>710 738</i>
Összesen	808 126	843 546

A Cégcsoport a tárgyévben céltartalékot oldott fel, mivel a bankhiteléhez kapcsolódó határidős ügyletek 2018.09.30 végi piaci értékelése alapján kisebb a várható jövőbeni veszteség, mint a tárgyévet megelőző évben.

A Cégcsoport a 2018.09.30-án fennálló, a Raiffeisen Bank Zrt-től kapott devizás hitel mérlegfordulónapi átértékeléséből adódó veszteségből a hitel mérlegfordulónapig eltelt futam ideje és a teljes futam idejének hányadosa szerinti részét 2012 évben céltartalékba helyezte.

2018-ban a hiteltörlesztések következtében 56 721 eFt céltartalék került képzésre.

3.3. Kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettségek	2017.12.31	2018.09.30
Tőkekonzolidációs különbözet leányvállalatokból	6 960 874	6 191 130
Összesen	6 960 874	6 191 130

A tőkekonzolidálásból származó hátrasorolt kötelezettségek értéke a leányvállalatok évközben történt értékesítése miatt változott.

Hosszú lejáratú kötelezettségek	2017.12.31	2018.09.30
Beruházási és fejlesztési hitelek	16 905 581	21 570 430
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	50 026	-
<i>Óvadék</i>	<i>675 660</i>	<i>728 962</i>
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	675 660	728 962
Összesen	17 631 267	22 299 392

Rövid lejáratú kötelezettségek	2017.12.31	2018.09.30
Rövid lejáratú kölcsönök	12 020 305	16 060 039
Rövid lejáratú hitelek	9 115 013	8 874 937
Vevőktől kapott előlegek	125 214	-
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	4 303 412	5 211 638
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	13 028 963	2 042 903
<i>Befektetési jegyek ki nem fizetett vételára</i>	0	3 212 095
<i>Vevői túlfizetések</i>	26 815	1 103
<i>Társasági adó fizetési kötelezettség</i>	79 283	99 916
<i>Áfa kötelezettség</i>	124 687	1 048 020
<i>Egyéb adó és adójellegű kötelezettség</i>	122 682	48 876
<i>Osztalék</i>	15 000	15 000
<i>Bértartozás</i>	38 777	-
<i>Egyéb</i>	273	385 238
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	407 517	4 810 248
Konzolidációból adódó (számított) társasági adó tartozás	52 366	-
Összesen	39 052 790	36 999 765

Az alábbi táblázat a Cégcsoport beruházási és fejlesztési hiteleinek pénznemét, kamatát, fedezetét, valamint lejárat szerinti megbontását mutatja be.

Projekt	Bank	Pénz-nem	Lejárat	Kamat	Teljes összeg	Éven belül lejáró	2-5 éven belül lejáró	5 éven túli	Ingatlan jelzálog
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	EUR	2026.12.15	Fix kamat	2 367 153		501 873	1 865 280	Igen
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	EUR	2026.12.15	3 havi EURIBOR + kamatfelár	832 122		56 294	775 828	Igen
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	EUR	2026.12.15	Fix kamat	1 736 059		334 582	1 401 477	Igen
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	EUR	2026.12.15	3 havi EURIBOR + kamatfelár	1 401 476		94 802	1 306 674	Igen
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	CIB	HUF	2022.10.19	1 havi EURIBOR + kamatfelár	489 693		489 693	-	Igen
Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.	CIB	HUF	2022.10.29	1 havi EURIBOR + kamatfelár	1 121 599		1 121 599	-	Igen
Corvin Észak					2 476 127	2 476 127			
Corvin Towers Kft.					11 146 200	11 146 200			

4. Passzív időbeli elhatárolások

	2017.12.31	2018.09.30
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	800 592	799 385
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	147 551	254 559
Halasztott ráfordítások	800	-
Összesen	948 943	1 053 944

5. Az eredménykimutatás részletezése ezer forintban

A korábbiakban kiemelésre került, hogy a Cégcsoport üzleti évének záró időpontját 09.30-ra módosította, így az előző év 12 hónap, míg a tárgyév 9 hónap adatai tartalmazza. Emellett bizonyos leányvállalatok konszolidációba történő első bevonása 2017.12.31-el történt meg, így az előző év nem tartalmazza ezen leányvállalatok eredményét. Ezekből adódóan a konszolidált éves beszámoló két időszakának adatainak összehasonlíthatósága nem biztosított.

5.1. Értékesítés nettó árbevétele

	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01. - 2018.09.30
<i>Bérbeadásból származó árbevétel</i>	2 640 451	1 929 934
<i>Telek és lakás értékesítés bevétele</i>	-	5 869 592
<i>Egyéb értékesítésből származó bevétel</i>	-	21 573
<i>Üzemeltetési díj bevétel</i>	802 364	582 249
<i>Közvetített szolgáltatások bevétele</i>	188 459	2 992 310
<i>Egyéb árbevétel</i>	94 764	1 947 312
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 726 038	13 342 970
<i>Közvetített szolgáltatások bevétele</i>	-	9 713
Exportértékesítés nettó árbevétele	-	9 713
Összesen	3 726 038	13 352 683

A Cégcsoportnál a tárgyévet megelőző évben nem történt exportértékesítés. A tárgyévben egyedül az anyavállalat értékesített külföldre 9 713 eFt értékben, mely közvetített szolgáltatás továbbszámolásából ered.

5.2. Egyéb bevételek

	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.09.30
Céltartalék felhasználás IRS ügylethez kapcsolódóan	120 953	28 079
Céltartalék felhasználás CIRS ügylethez kapcsolódóan	103 412	0
Céltartalék felhasználás nem realizált árfolyamkülönbözet miatt	15 423	17 974
Visszaírt értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés	0	211 707
Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	636	2 274
Értékesített tárgyi eszközök, immateriális javak bevétele	0	17 130
Elengedett kötelezettség	0	750
Behajthatatlannak minősített és leírt követelésekre kapott összeg	55	0
Leányvállalat értékesítése miatti bevétel	0	793 540
Máshova nem sorolt egyéb bevétel	224 405	47 782
Árfolyamnyereség*	0	1 773 367
Közbenső eredményen keletkező különbözet	0	48 608
Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt növelő - konszolidációs különbözet	581 841	0
Összesen	1 046 725	2 941 211

* Külföldi pénznemben készített leányvállalati adatok átváltásán keletkezett árfolyamnyereség

5.3. Anyagjellegű ráfordítások

	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.09.30
<i>Áram, gáz, víz és egyéb anyagköltség</i>	8 545	41 754
Anyagköltség	8 545	41 754
<i>Karbantartás, őrzés, takarítási és üzemeltetési költség</i>	12 570	64 029
<i>Marketing költség</i>	58 643	356 504
<i>Szállítás, rakodás, raktározás költsége</i>	57	6 917
<i>Bérleti díjak</i>	3 389	14 360
<i>Könyvelési díj, könyvvizsgálati díj, ügyvédi díjak, egyéb szakmai díjak és tanácsadás</i>	77 479	442 526
<i>Cégalapításhoz, cégmódosításhoz kapcsolódó költségek</i>	479	4 721
<i>Posta, telefon, internet és egyéb előfizetések</i>	-	29 973
<i>Management díj</i>	-	66 795
<i>Egyéb igénybe vett szolgáltatások</i>	47 213	133 751
Igénybe vett szolgáltatások értéke	199 830	1 119 576
<i>Hatósági díj</i>	108	1 275
<i>Bankköltség és hiteldíjak</i>	20 553	20 716
<i>Biztosítási díj</i>	37	16 674
<i>Illeték</i>	19	10 450
Egyéb szolgáltatások értéke	20 717	49 113
Eladott áruk beszerzési értéke	-	5 033 626
<i>Eladott közvetített szolgáltatások</i>	204 260	3 221 160
<i>Üzemeltetéssel kapcsolatos közvetített szolgáltatások</i>	672 159	441 177
<i>Adminisztráció</i>	30 916	4 095
<i>Felújítási díj</i>	-	22 640
<i>Egyebek</i>	41 710	1 507
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	949 045	3 690 579
Összesen	1 178 137	9 934 648

5.4. Személyi jellegű ráfordítások

	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.09.30
<i>Béreköltség</i>	-	597 410
<i>Tiszteletdíj</i>	-	6 139
Béreköltség	-	603 549
<i>Táppénz</i>	-	3 469
<i>Végkielégítés</i>	-	500
<i>Étkezési hozzájárulás, cafeteria juttatások, költségtérítések</i>	-	24 480
<i>Reprezentáció</i>	6	21 267
<i>Egyéb</i>	-	3 773
Személyi jellegű egyéb kifizetések	6	53 489
<i>Egészségügyi hozzájárulás</i>	1	8 792
<i>Szakképzési hozzájárulás</i>	-	9 061
<i>Rehabilitációs hozzájárulás</i>	-	5 683
<i>Személyi jövedelemadó</i>	1	11 538
<i>Szociális hozzájárulási adó</i>	-	116 328
Bérfelrakások	2	151 402
Összesen	8	808 440

Tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma, béreköltsége és személyi jellegű egyéb kifizetései (2018.01.01-2018.09.30)

Állománycsoport	Létszám (fő)	Béreköltség (eFt)	Bérfelrakások (eFt)	Személyi jell. egyéb (eFt)
Fizikai összesen	-	-	-	-
Szellemi összesen:	127	603 549	151 402	53 489
Állományon kívüli	-	-	-	-
Mindösszesen:	127	603 549	151 402	53 489

A foglalkoztatottak létszáma elsősorban a szervezeti átalakulás és a feladatok volumene miatt változott. Összességében a 2017. évi 104 fő átlagos statisztikai állományi létszám 2018-ra 127 főre emelkedett.

A pénzügyi év során a vezetőség nem részesült díjazásban, a nevükben nem történt sem hitel, sem garancia, sem egyéb pénzügyi kötelezettség vállalás.

5.5. Értékcsökkenési leírás

	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.09.30
Vagyoni értékű jog értékcsökkenés	-	12 524
Szellemi termékek értékcsökkenés	29	264
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 587 227	1 241 079
Műszaki berendezések, gépek, járművek	121	4 049
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3 955	67 987
Kis értékű eszközök	1 834	28 355
Tőkekonzolidációs különbözet értékcsökkenése	-	108 881
Összesen	1 593 166	1 463 139

5.6. Egyéb ráfordítások

	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01- 2018.09.30
Immateriális javak, tárgyi eszközök értékesítése miatti ráfordítás	-	10 936
Szokásos mértékű bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés	756	2 127
Értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés	17 072	6 033
Céltartalék képzése nem realizált árfolyamveszteség miatt	42 537	45 931
Selejtezés miatti könyv szerinti érték kivezetés	21 049	104 571
Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítás	532	2 272
Helyi iparüzési adó	55 441	105 114
Egyéb adók	133 184	124 441
Leányvállalat értékesítése miatti ráfordítás	-	1 287 012
Máshova nem sorolt egyéb ráfordítás	25 533	138 292
Árfolyamveszteség	-	391 164
Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt csökkentő - konszolidációs különbözet	-	578 915
Összesen	296 104	2 796 808

* Külföldi pénznemben készített leányvállalati adatok átváltásán keletkezett árfolyamveszteség

5.7. Pénzügyi műveletek bevételei

	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.09.30
Kapott (járó) osztalék és részesedés	41,023	620,921
<i>Végelszámolt leányvállalat részesedéséből származó nyereség</i>	449,427	-
<i>Részesedések értékesítéséből származó nyereség</i>	-	8,593,818
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	449,427	8,593,818
<i>Államkötvények kamata</i>	-	656
<i>Részesedések értékesítéséből származó nyereség</i>	10,314,444	-
<i>Kamatelhatárolás és egyéb kamat</i>	10,447	1,571
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) szárm. bevételek, árfolyamnyereségek	10,324,891	2,227
<i>Bankkamat</i>	2	10
<i>Egyéb kamatbevétel</i>	10	-
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	12	10
<i>Nem realizált árfolyamnyereség</i>	28,050	147,890
<i>Kamat swap ügylet pénzügyi nyeresége</i>	25,326	14,738
<i>Realizált árfolyamnyereség</i>	420,375	788,547
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	473,751	951,175
Összesen	11,289,104	10,168,151

A Részesedések értékesítéséből származó nyereség 2017-ben a Corvin 4 Kft-ben fejlesztett irodaház eladásából, 2018-ban ingatlan befektetési alapok befektetési jegyeinek visszaváltásából származott.

5.8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01- 2018.09.30
<i>Végelszámolt leányvállalatok részesedéséből származó veszteség</i>	537	0
<i>Részesedés értékesítésének árfolyamvesztesége</i>	0	769,629
<i>Egyéb</i>	15	-
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	552	769,629
<i>Részesedés értékesítésének vesztesége</i>	183,679	5,537
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönből) szárm. ráfordítások, árfolyamveszteségek	183,679	5,537
<i>Hitelkamat</i>	240,140	180,984
<i>Bankkamat</i>	96	123
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	240,236	181,107
<i>Részesedések értékvesztése</i>	3,480,106	-
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	3,480,106	-
<i>Realizált árfolyamveszteség</i>	280,263	395,334
<i>Kamat Swap ügylet pénzügyi vesztesége</i>	84,664	63,802
<i>Nem realizált árfolyamveszteség</i>	166,510	88,250

Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	531,437	547,386
Összesen	4,436,010	1,503,659

5.9. Társasági adó

	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01- 2018.09.30
Adófizetési kötelezettség	50 243	129 559
Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet	0	-51 636
Összesen	50 243	77 923

6. Egyéb kiegészítő információk

6.1. Adóvizsgálat

A Cégcsoportnál az Adóhatóság a 2018. évre vonatkozóan teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott le.

Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Cégcsoport vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Cégcsoportnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

6.2. Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaság és leányvállalatai – amelyek a Társaság kapcsolt vállalkozásai – közötti tranzakciók és egyenlegek a konszolidáció során kiszűrésre kerültek, így a jelen pontban nem kerülnek bemutatásra.

6.3. Származékos ügyletek

Az alábbi táblázat a Cégcsoport kamatcsere ügyleteihez kapcsolódó információkat részletezi.

	Szerződés szerinti érték	Lejárat idő	Üzleti évben figyelembe vett hatás	Valós érték 2018.09.30	Fedezeti célú (I/N)	Tőzsdén kötött/Tőzsdén kívül kötött	Ügylet típusa
Corvin 5 Kft.	9 467 000 €	2026.12.15	0 €	-292 889 €	Igen	Tőzsdén kívül kötött	Elszámolási
Corvin 5 Kft.	5 621 000 €	2026.12.15	0 €	-184 229 €	Igen	Tőzsdén kívül kötött	Elszámolási
Corvin Towers Kft.	19 723 933 €	2020.12.31	-91 686 €	-185 383 €	Igen	Tőzsdén kívül kötött	Elszámolási
Corvin Towers Kft.	19 524 266 €	2020.12.31	-105 368 €	-224 796 €	Igen	Tőzsdén kívül kötött	Elszámolási
Corvin Észak Kft.	5 897 670 €	2025.03.12	282 436 €	-554 352 €	Igen	Tőzsdén kívül kötött	Elszámolási
Corvin Észak Kft.	2 559 000 €	2025.03.21	-233 910 €	11 347 €	Igen	Tőzsdén kívül kötött	Elszámolási

6.4. Kötelezettségvállalások

Az anyavállalat telekhitelekhez kapcsolódóan általános tulajdonosi kötelezettségvállalást tett, valamint tagi kölcsöneit alárendelte a bankhiteleknek. A Cégcsoport 2 milliárd Ft összegű forgóeszköz hitelkerethez kapcsolódóan készfizető kezességet vállalt. Ezen kívül a Cégcsoport esetenként a projektekhez kapcsolódó hitelek kapcsán is kezességet vállal. Jelenleg az alábbi kezességvállalások élnek: költségtúllépési kezesség maximum 9 millió € értékben, adósságszolgálati kezesség maximum 11,5 millió € értékben, valamint treasury kezesség maximum 1 millió € és 400 millió Ft értékben.

6.5. Fordulónap utáni események

A Cégcsoportnál fordulónap után a következő jelentős események történtek:

- A Cégcsoport 2018-ban és 2019-ben is értékesített működő irodaházakat és néhány még fejlesztési szakaszban levő irodaházat is.
- A cégcsoport 2018 decemberben értékesítette a Finext Vagyonkezelő Nyrt-t a Cégcsoport végső tulajdonosa részére.

7. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01- 2018.09.30
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	Adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	229,69%	76,43%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	Üzleti eredmény / nettó árbevétel	45,77%	11,49%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	Adózás előtti eredmény / saját tőke	16,55%	12,57%
Saját tőke arányos adózott eredmény	Adózott eredmény / saját tőke	16,45%	12,47%
Eszközarányos jövedelem	Üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	2,10%	1,36%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2017.12.31	2018.09.30
Saját tőke	Saját tőke / mérlegfőösszeg	44,16%	54,63%
Befektetett eszközök fedezettsége	Befektetett eszközök / saját tőke	135,36%	137,57%
Saját tőke növekedésének aránya	Tárgyévi Saját tőke / Előző évi saját tőke	N/A	156,88%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	Saját tőke / jegyzett tőke	1253,92%	1967,10%

Likviditást vizsgáló mutatószámok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2017.12.31	2018.09.30
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	18,11%	22,85%
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú köt.	90,49%	90,71%
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhat.) / (rövid lej. köt. + passzív időbeli elhat.)	117,79%	96,99%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	123,07%	80,72%

8. Cash Flow kimutatás

Mivel a Cégcsoport először készít konszolidált éves beszámolót, így konszolidált cash flow kimutatás kizárólag a 2018-as üzleti évre vonatkozóan készült.

Tétel megnevezése		2018
I	Működési cash flow	10 372 767
		-
1a.	Adózás előtti eredmény + ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,	10 197 741 -
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	- 615 936
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	9 581 805
2	Elszámolt amortizáció +	1 463 139
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás +	- 159 743
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	35 420
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	- 6 194
6	Szállítói kötelezettség változása +	- 7 400 988
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	1 051 390
8	Passzív időbeli elhatárolások változása +	370 200
9	Vevőkövetelés változása +	8 932 747
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	- 2 790 910
11	Aktív időbeli elhatárolások változása +	113 741
12	Fizetett adó (nyereség után) -	- 41 677
13	Fizetett osztalék, részesedés -	- 776 163
II	Befektetési cash flow	- 22 543 274
14	Befektetett eszközök beszerzése -	- 24 946 972
15	Befektetett eszközök eladása +	17 130
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	- 14 936
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-
18	Kapott osztalék, részesedés +	620 921
19	Leányvállalatok értékesítése során kapott vételár, csökkentve az átadott pénzeszközzel	1 781 416
20	Akvízió során kifizetett vételár, átvett pénzeszközzel csökkentve	- 833

III	Finanszírozási cash flow	13 555 220
		-
21	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	-
22	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	-
23	Hitel és kölcsön felvétele +	8 532 431
24	Véglegesen kapott pénzeszköz +	-
25	Kisebbség által történt tőkebevonás bevétele +	5 077 800
26	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	-
27	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	-
28	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	- 50 026
29	Véglegesen átadott pénzeszköz -	- 4 985
		-
IV	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +	1 384 713
30	Devizás pénzeszközök átértékelése +	-
V	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	1 384 713

A Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.

2018. szeptember 30-án végződő üzleti év

éves beszámolójának

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉSE

Budapest, 2019. május 30.

P. H.



.....

Tatár Tibor
Ügyvezető

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(az összes egyenleg ezer Ft-ban, kivéve ha másképpen van jelölve)

Lényeges események, jelentős változások

A Futureal Development Holding Kft. és leányvállalatai (továbbiakban „Cégcsoport”) főtevékenységként saját tulajdonú ingatlan adásvételével, saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása, ingatlanügynöki tevékenységgel, ingatlankezeléssel, üzletviteli és egyéb vezetési tanácsadással foglalkoznak. Emellett egyes leányvállalatai reklámügynöki tevékenységet, villamosenergia-kereskedelmet és vagyionkezelést is végeznek.

A Társaság Alapítója 2018. szeptember 19-i alapítói határozatában módosította a Társaság üzleti évét, akként, hogy a Társaság üzleti éve – a naptári évtől eltérően – adott naptári év október 1. napjától a következő naptári év szeptember 30. napjáig – mint mérleg fordulónapig terjedő 12 naptári hónapos időszakra változik. A mérlegkészítés napja tárgyév október 31. Ebből adódóan a jelen konszolidált éves beszámoló tárgyévi adatai teljes mértékben nem hasonlíthatók össze az előző év adataival, amely 12 hónap bevételeit és ráfordításait tartalmazza.

A Cégcsoport tulajdonosai 2018. szeptember 30. napján:

- Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft. 99,9927 % arányban
- Finext Consultants Limited 0,0024% arányban
- Futinvest Hungary Befektetési Kft. és QED Investments Limited 0,0024% arányban
- FR-Irodák Holding Kft. 0,0024% arányban

A Társaság 2018. szeptember 30-én 15 gazdasági társaságban rendelkezik tulajdonosi érdekeltséggel, összesen 43.232.791 e Ft értékben, név szerint:

- Cordia Homes Holding Ltd.
- Finext Optimum Esernyőalap Finext Optimum 1 alapok alapja részalap
- Futureal Global 1. Részalap
- Futureal Global 2. Részalap
- Futureal Prime Properties Zrt.
- Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.
- Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.
- Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.
- Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.
- Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.
- Iolo Owen Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.
- Lynx 2003. Ingatlanfejlesztő Kft.
- Portfolio Real Estate Hungary Kft.
- Rubicon 45 Ingatlanforgalmazó Kft.
- Etele Cinema Operations Kft.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(az összes egyenleg ezer Ft-ban, kivéve ha másképpen van jelölve)

A Csoport bemutatása

Az alábbi tagokból áll mérlegfordulónapon:

Cégnév	Székhely	2018.09.30-i adózott eredmény	2018.09.30-i saját tőke	Anyavállalat tulajdoni hányada	2018.09.30-i részesedés könyv szerinti értéke	Első bevonás időpontja
Rubicon45 Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	135 255 eFt	164 667 eFt	100%	165 000 eFt	2017.12.31
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-649 eFt	-6 421 eFt	100%	3 000 eFt	2017.12.31
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-1 522 eFt	-3 622 eFt	100%	3 000 eFt	2017.12.31
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-142 eFt	-22 660 eFt	100%	3 000 eFt	2017.12.31
Iolo Owen Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	367 912 eFt	548 597 eFt	100%	660 000 eFt	2017.12.31
Etele Cinema Operations Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-823 eFt	6 917 eFt	100%	7 000 eFt	2017.12.31
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	676 124 EUR	3 483 123 EUR	100%	547 179 EUR	2017.12.31
Futureal Prime Properties Construction Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-560 eFt	29 440 eFt	100%	30 000 eFt	2017.12.31
Lynx 2003. Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Práter utca 29. A. ép. fsz. 21.	174 550 eFt	1 795 eFt	100%	5 000 eFt	2017.12.31
Kockázati Portfólió Vagyonkezelő Kft	1082 Budapest, Práter utca 29. A. ép. fsz. 21.	113 001 eFt	4 217 eFt	100%	22 852 eFt	2017.12.31
Piac Invest Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Práter utca 29. A. ép. fsz. 21.	11 671 eFt	25 984 eFt	100%	19 200 eFt 5 000 eFt	2017.12.31
Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	884 736 EUR	6 803 250 EUR	100%	1 162 176 EUR	2017.12.31
Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-86 839 eFt	5 764 149 eFt	100%	3 000 eFt	2017.12.31
Cordia Homes Ltd.	Kyriakou Matsi, 16 Eagle House, 10th floor 1082 Agioi Omologites Nicosia, Cyprus	12 374 899 EUR	14 115 001 EUR	96,88%	60 141 476 EUR	2017.12.31
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	27 966 eFt	29 203 371 eFt	71,50%	14 076 222 eFt	2017.12.31
Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	814 161 EUR	47 587 706 EUR	71,50%	47 036 019 EUR	2015.12.31
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-229 338 EUR	21 642 303 EUR	71,50%	27 032 191 EUR	2016.08.30
Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	631 978 EUR	12 965 585 EUR	71,50%	12 072 920 EUR	2015.12.31
AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	1 143 706 EUR	37 357 509 EUR	71,50%	34 880 967 EUR	2015.12.31
Brand Art Arculat és Kommunikáció tervező és Design Stúdió Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	2 170 eFt	15 770 eFt	72,30%	1 600 eFt	2017.12.31
Laming Thomson Villamos Energia Kereskedelmi Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-16 655 eFt	-13 880 eFt	96,88%	3 183 eFt	2017.12.31

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(az összes egyenleg ezer Ft-ban, kivéve ha másképpen van jelölve)

Gloremán Vagyonkezelő Zrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	-519 eFt	18 859 eFt	96,40%	20 879 eFt	2017.12.31
Futureal Management Szolgáltató Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	183 913 eFt	512 428 eFt	96,40%	153 000 eFt	2017.12.31
Futureal Prime Properties Vagyonkezelő Zrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.	65 754 963 EUR	127 354 021 EUR	100%	61 590 057 EUR	2014.11.24.

Az alábbi felsorolás azon cégek listáját tartalmazza, amelyek 2017.12.31-ével a konszolidációba bevonásra kerültek, azonban ezt követően kikerültek a Cégcsoportból, így a 2018.09.30-i dátumra készített konszolidált éves beszámoló ezen cégeket már nem tartalmazza.

- Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.
- Elete Vagyonkezelő Kft.
- ECC Real Estate Vagyonkezelő Kft.
- RK Projekt Ingatlanforgalmazó- és fejlesztő Kft.
- Corvin 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.
- Cordia Sales and Marketing Kft.
- Cordia Park Residence Második Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.
- Cordia Marina Garden Kft.
- Cordia Marina Garden Egyes Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.
- Cordia Marina Garden Kettes Ütem Kft.
- Futureal Lambda Ingatlanfejlesztési Kft.
- Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft.
- Cordia Parcului Residential Project Srl

Jövőbeni tervek

A Cégcsoport 2018-ban és 2019-ben az eddig megszerzett érdekeltségeken túl, növelni kívánja a jelenlétét, mint befektető, több hazai és külföldi ingatlanfejlesztésben.

Jegyzett tőkére vonatkozó egyéb információk

A 2018. évi mérleg és eredménykimutatás szerint a Cégcsoport:

• jegyzett tőkéje	4 124 300 e Ft
• saját tőkéje	81 129 291 e Ft
• az üzemi tevékenységének eredménye	1 290 859 e Ft
• az értékesítés nettó árbevétele	13 352 683 e Ft
• egyéb bevétel	2 941 211 e Ft
• anyag jellegű ráfordításai	9 934 648 e Ft
• értékcsökkentési leírása	1 463 139 e Ft
• egyéb ráfordítása	2 796 808 e Ft
• pénzügyi műveletek eredménye	8 664 492 e Ft
• adózás előtti eredménye	10 197 740 e Ft
• adófizetési kötelezettség	77 923 e Ft
• adózott eredmény	10 119 817 e Ft

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS A 2018. SZEPTEMBER 30-ÁN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(az összes egyenleg ezer Ft-ban, kivéve ha másképpen van jelölve)

További nyilatkozatok

A Cégcsoportnál fordulónap után a következő jelentős események történtek:

- A Cégcsoport 2018-ban és 2019-ben is értékesített működő irodaházakat és néhány még fejlesztési szakaszban levő irodaházat is.
- A cégcsoport 2018 decemberben értékesítette a Finext Vagyonkezelő Nyrt-t a Cégcsoport végső tulajdonosa részére.

A Cégcsoport nem végez kutatás-fejlesztési tevékenységet, valamint környezetvédelmet érintő tevékenységet nem folytat.

A Cégcsoport nem rendelkezik telephellyel.

A Cégcsoport a jelenlegi egyszerű működése mellett nem rendelkezik kockázatkezelési politikával.

A Cégcsoport sokszínűségi politikával nem rendelkezik.

A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 2018-ban 127 fő.

ISSUER UNAUDITED FINANCIAL INFORMATION

[*copy inserted on the next page*]

**FUTUREAL DEVELOPMENT HOLDING
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.**

SPECIAL PURPOSE FINANCIAL STATEMENTS

30 JUNE 2020



Report on review of the special purpose interim financial statements

To the shareholders of Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.

Introduction

We have reviewed the accompanying special purpose interim financial statements of Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. ("the Company") which comprise the balance sheet as at 30 June 2020 (in which the balance sheet total is THUF 66 020 426, the loss after tax is THUF 558 318), the related income statement for the six month period, and the notes to the special purpose interim financial statements, which include a summary of significant accounting policies.

Management is responsible for the preparation and presentation of the special purpose interim financial statements in accordance with the provisions of Act C of 2000 on Accounting ("Accounting Act"), in force in Hungary. Our responsibility is to express a conclusion on this special purpose interim financial statements based on our review.

Scope of review

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410, 'Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity'. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying special purpose interim financial statements are not prepared, in all material respects, in accordance with the provisions of Act C of 2000 on Accounting ("Accounting Act"), in force in Hungary.

Budapest, 23 February, 2021



László Radványi

Partner

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

The Company's name: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

The Company's address: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII.emelet

Special purpose financial statement
30/06/2020

Date: Budapest, 23 February 2021

L.S.



László Pusztai
Company Manager

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version "A" - Assets

All figures in HUF thousand

No.	Line item	31/12/2019	Adjustments to previous year(s)	30/06/2020
a	b	c	d	e
Special	A. NON-CURRENT ASSETS	35 632 858	0	30 079 910
2 I.	INTANGIBLE ASSETS	0	0	2 624
3	Capitalised value of foundation/restructuring	0	0	0
4	Capitalised value of experimental development	0	0	0
5	Intangible property rights	0	0	0
6	Intellectual property	0	0	2 624
7	Goodwill	0	0	0
8	Advance payments for intangible assets	0	0	0
9	Adjustment to intangible assets	0	0	0
10 II.	TANGIBLE ASSETS	0	0	0
11	Land and buildings, and related intangible property rights	0	0	0
12	Technical equipment, machinery, and vehicles	0	0	0
13	Other equipment, fixtures and fittings, and vehicles	0	0	0
14	Breeding stock	0	0	0
15	Capital projects, refurbishments	0	0	0
16	Advance payments for capital projects	0	0	0
17	Adjustment to tangible assets	0	0	0
18 III.	NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS	35 632 858	0	30 077 286
19	Long-term participating interests in related companies	32 391 927	0	23 548 128
20	Long-term loans to related companies	3 077 477	0	3 320 028
21	Long-term major participating interests	0	0	0
22	Long-term loans to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
23	Other long-term participating interests	163 454	0	3 209 130
24	Long-term loans to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
25	Other long-term loans	0	0	0
26	Long-term debt securities	0	0	0
27	Adjustment to non-current financial assets	0	0	0
28	Valuation difference on non-current financial assets	0	0	0

Date: Budapest, 23 February 2021

L.S.

László Pusztai
Company Manager

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version "A" – Assets

All figures in HUF thousand

No.	Line item	31/12/2019	Adjustments to previous year(s)	30/06/2020
a	b	c	d	e
29 B.	CURRENT ASSETS	27 888 064	0	35 899 697
30 L	INVENTORIES	0	0	0
31	Raw materials	0	0	0
32	Work in progress and semi-finished products	0	0	0
33	Young, fattened and other livestock	0	0	0
34	Finished products	0	0	0
35	Goods	0	0	0
36	Advance payments for inventories	0	0	0
37 II.	RECEIVABLES	27 226 526	0	21 968 021
38	Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)	951	0	0
39	Receivables from related companies	10 964 470	0	12 067 401
40	Receivables from undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
41	Receivables from undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
42	Notes receivable	0	0	0
43	Other receivables	16 261 105	0	9 900 620
44	Valuation difference on receivables	0	0	0
45	Positive valuation difference on derivative transactions	0	0	0
46 III.	SECURITIES	0	0	0
47	Participating interests in related companies	0	0	0
48	Major participating interests	0	0	0
49	Other participating interests	0	0	0
50	Own shares	0	0	0
51	Debt securities held for dealing	0	0	0
52	Valuation difference on securities	0	0	0
53 IV.	CASH AT BANK AND IN HAND	661 538	0	13 931 676
54	Petty cash, cheques	953	0	1 379
55	Bank deposits	660 585	0	13 930 297
56 C.	PREPAYMENTS	10 714	0	40 819
57	Accrued income	9 819	0	39 081
58	Prepaid expenses	895	0	1 738
59	Deferred expenses	0	0	0
60	TOTAL ASSETS	63 531 636	0	66 020 426

Date: Budapest, 23 February 2021

L.S.

László Pusztai
Company Manager

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futuréal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

**BALANCE SHEET Version "A" -
Liabilities**

All figures in HUF thousand

No.	Line item	31/12/2019	Adjustments to previous year(s)	30/06/2020
a	b	c	d	e
61 D.	EQUITY	42 007 236	0	42 611 998
62 L	SHARE CAPITAL	4 124 300	0	4 124 300
63	of which: repurchased participating interests at face value	0	0	0
64 II.	CALLED UP SHARE CAPITAL NOT PAID (-)	0	0	0
65 III.	CAPITAL RESERVE	29 635 663	0	31 444 500
66 IV.	RETAINED EARNINGS *	2 699 506	0	7 601 516
67 V.	NON-DISTRIBUTABLE RESERVE	0	0	0
68 VI.	REVALUATION RESERVE	0	0	0
69	Revaluation reserve for adjustments	0	0	0
70	Fair value reserve	0	0	0
71 VII.	AFTER-TAX PROFIT/(LOSS)	5 547 767	0	-558 318
72 E.	PROVISIONS	0	0	0
73	Provisions for contingent liabilities	0	0	0
74	Provision for future expenses	0	0	0
75	Other provisions	0	0	0
76 F.	LIABILITIES	21 522 569	0	22 287 811
77 L	SUBORDINATED LIABILITIES	0	0	0
78	Subordinated liabilities to related companies	0	0	0
79	Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
80	Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
81	Subordinated liabilities to other entities	0	0	0
82 II.	NON-CURRENT LIABILITIES	0	0	0
83	Long-term borrowings	0	0	0
84	Convertible bonds and contingent convertible bonds	0	0	0
85	Liabilities from the issue of bonds	0	0	0
86	Loans for capital and development projects	0	0	0
87	Other long-term loans	0	0	0
88	Non-current liabilities to related companies	0	0	0
89	Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
90	Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
91	Other non-current liabilities	0	0	0

Date: Budapest, 23 February 2021

L.S.



László Pusztai
Company Manager

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

**BALANCE SHEET Version "A" -
Liabilities**

All figures in HUF thousand

No.	Line item	31/12/2019	Adjustments to previous year(s)	30/06/2020
a	b	c	d	e
92 III.	CURRENT LIABILITIES	21 522 569	0	22 287 811
93	Short-term borrowings	10 895 798	0	0
94	of which: convertible bonds and contingent convertible bonds	0	0	0
95	Short-term loans	0	0	0
96	Advance payments received from customers	0	0	0
97	Liabilities from supplies of goods and services (trade liabilities)	3 859	0	581
98	Notes payable	0	0	0
99	Current liabilities to related companies	9 397 213	0	22 270 386
100	Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
101	Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
102	Other current liabilities	1 225 699	0	16 844
103	Valuation difference on liabilities	0	0	0
104	Negative valuation difference on derivative transactions	0	0	0
105 G.	ACCRUALS	1 831	0	1 120 617
106	Prepaid income	0	0	0
107	Accrued expenses	1 831	0	1 120 617
108	Deferred income	0	0	0
109	TOTAL LIABILITIES	63 531 636	0	66 020 426

Date: Budapest, 23 February 2021

L.S.

László Pusztai
Company Manager

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futuréal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

PROFIT AND LOSS ACCOUNT (using the cost by nature method)

All figures in HUF thousand

No.	Line item	01/10/2019 - 31/12/2019	Adjustments to previous year(s)	30/06/2020
a	b	c	d	e
1 01.	Net domestic sales revenues	0	0	4
2 02.	Net export sales revenues	0	0	0
3 I.	Net sales revenues (lines 01+02)	0	0	4
4 03.	Change in self-produced inventories ±	0	0	0
5 04.	Capitalised value of internally generated assets	0	0	0
6 II.	Own work capitalised (lines ±03+04)	0	0	0
7 III.	Other income	117	0	2 034 757
8	of which: impairment reversed	115	0	2 034 732
9 05.	Raw materials	0	0	0
10 06.	Services received	1 818	0	9 205
11 07.	Other services	3 891	0	3 342
12 08.	Cost of goods sold	0	0	0
13 09.	Services resold (intermediated)	0	0	0
14 IV.	Material expenses (lines 05+06+07+08+09)	5 709	0	12 547
15 10.	Wages	0	0	0
16 11.	Other payments to personnel	0	0	0
17 12.	Contributions on wages	0	0	0
18 V.	Payments to personnel (lines 10+11+12)	0	0	0
19 VI.	Depreciation	0	0	9
20 VII.	Other expenses	2 498	0	173 359
21	of which: impairment	2 495	0	951
22 A.	OPERATING/TRADING PROFIT/(LOSS) (lines I±II+III-IV-V-VI-VII)	-8 090	0	1 848 846

Date: Budapest, 23 February 2021

L.S.

László Pusztai
Company Manager

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futreal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

PROFIT AND LOSS ACCOUNT (using the cost by nature method)

All figures in HUF thousand

No.	Line item	01/10/2019 - 31/12/2019	Adjustments to previous year(s)	30/06/2020
a	b	c	d	e
23 13.	Dividends and profit sharing received (due)	0	0	0
24	of which: received from related companies	0	0	0
25 14.	Income and exchange gains from participating interests	5 447 686	0	5 900
26	of which: received from related companies	5 447 686	0	5 900
27 15.	Income and exchange gains from non-current financial assets (securities, loans)	9 599	0	24 764
28	of which: received from related companies	9 599	0	24 764
29 16.	Other interest and similar income received (due)	54	0	3 772
30	of which: received from related companies	54	0	3 772
31 17.	Other income from financial transactions	1 015 693	0	972 166
32	of which: valuation difference	0	0	0
33 VIII.	Income from financial transactions (lines 13+14+15+16+17)	6 473 032	0	1 006 602
34 18.	Expenses and exchange losses from participating interests	0	0	0
35	of which: paid to related companies	0	0	0
36 19.	Expenses and exchange losses from non-current financial assets (securities, loans)	126 558	0	2 248
37	of which: paid to related companies	0	0	0
38 20.	Interest payable (paid) and similar expenses	55 689	0	16 779
39	of which: paid to related companies	0	0	11 594
40 21.	Impairment on participating interests, securities, long-term loans and bank deposits	756	0	2 011 371
41 22.	Other expenses of financial transactions	713 369	0	1 383 368
42	of which: valuation difference	0	0	0
43 IX.	Expenses of financial transactions (lines 18+19+20+21+22)	896 372	0	3 413 766
44 B.	FINANCIAL PROFIT/(LOSS) (lines VIII-IX)	5 576 660	0	-2 407 164
45 C.	PRE-TAX PROFIT/(LOSS) (±A±B)	5 568 570	0	-558 318
46 X.	Tax liability	20 802	0	0
47 D.	AFTER-TAX PROFIT/(LOSS) (lines ±C-X)	5 547 768	0	-558 318

Date: Budapest, 23 February 2021

L.S.



László Pusztai
Company Manager

1	4	4	3	4	4	5	9	-	6	8	1	0	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistical code

0	1	-	0	9	-	9	0	3	7	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Company registration number

The Company's name: Futoreal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű
Társaság

The Company's address: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

NOTES

to special purpose interim financial statements

01/01/2020 – 30/06/2020

Date: Budapest, 23. February 2021



Manager (representative) of the Company

L.S.

I. General notes

1. Company information

Name: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Tax number: 14434459-2-42
Registered address: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Kft. was established on 14 July 2008. The Company was registered on 19 August 2008 by the Metropolitan Court of Budapest as Court of Registration.

The Company's ownership structure as at 30 July 2020:

<u>Shareholders</u>	<u>Face value of shares</u>	<u>Ownership share %</u>
Futureal Holding Bv	4 040 576 710 Ft	97,9700%
Futó Péter	83 723 290 Ft	2,0300%

The Company's share capital: HUF 4,124,300 thousand

The Company carries out the following activities:

- 6810'08 Buying and selling of own real estate - core activity
- 4110'08 Development of building projects
- 6820'08 Renting and operating of own or leased real estate
- 6831'08 Real estate agencies
- 6832'08 Management of real estate on a fee or contract basis

The Company has three managing directors, who are authorised to represent and sign on behalf of the Company individually:

Dr Péter Futó
1026 Budapest, Bimbó út 139.

Tibor Tatár
1221 Budapest, Csésze utca 12.

László Pusztai
2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet utca 14. fszt. 2.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

The Company is obliged to have its special purpose interim financial statements audited. The Company's statutory auditor:

Kalavszky Márton
Chamber membership no.: 007413
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

As at 30 June 2020, the Company had participating interest in the following companies:

Company name	Registered office	Ownership share at face value (HUF)	Ownership share at face value (EUR)	Ownership share %
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	13 000 000		100,00%
Futureal Management Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	153 000 000		100,00%
Finext Vagyongkezelő Nyrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	32 527 177 515		73,87%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3 000 000		100,00%
Futureal Prime Properties Two Ingatlanfejlesztő Részalap	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		9 000 000	

The equity figures of the companies in which the Company has participating interest were not available at the time of preparing the special purpose interim financial statements but the Company is not aware of any significant events that would cause impairment of the shares.

The following companies merged into the Company as at 18 June 2020:

- Futureal Property Group Kft.
- Gloreman Zrt.
- Futinvest Hungary Kft.
- FGPP Kft.
- FR- Irodák Holding Kft.
- Futureal Zéta Kft.

Person responsible for preparing the financial records, person preparing the special purpose interim financial statements:

Name: Pusztai László
Address: 2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet u. 14. Fsz. 2.
Registration number: 178048

The managing directors are not remunerated. The Company did not provide any loans or advances to, and did not undertake any guarantee on behalf of its managing directors.

The Company does not have any tangible assets directly used for environmental protection purposes. It does not generate or own any hazardous waste or environmentally damaging materials.

The Company did not have any employees in the reporting year.

2. Accounting policy

1. Basis of accounting

The Company prepares annual financial statements. Accordingly, it is required to keep its books and records in accordance with the regulations of double-entry bookkeeping.

The Company prepares a "Version A" balance sheet.

The Company prepares a "Version A" profit and loss account using the cost by nature method.

The figures of the financial statements are provided in thousand HUF (unless otherwise specified).

Comparative information disclosed in the financial statements refer to the period 01/10/2019-31/12/2019.

The Company's founder amended the Company's financial year to make it identical with the calendar year.

2. Key elements of the accounting policy

The Company accounts its expenses in the account class 5 "Expense categories", with the content stipulated by the Accounting Act. At the time of preparing the financial statements, the Company did not perform any secondary expense accounting. However, the computerised accounting system allows classification of expenses according to various criteria. The current expense accounting system determined the selection of format and content of the profit and loss account.

Errors are considered to be material if, in the year when identified by any form of audit, the total of all errors (whether negative or positive) identified for a given financial year (separately for each year) and the impacts thereof – increasing or decreasing the profit or equity – exceeds the limit set in the Accounting Policy.

Errors are always considered to be material if, in the year when identified, the total of all errors (whether negative or positive) identified for the same financial year and the impacts thereof – increasing or decreasing the profit or equity – exceeds 2% of the balance sheet total of the financial year under review, or HUF 1 million if 2% of the balance sheet total does not exceed HUF 1 million.

Non-material errors: errors are not considered material if, in the year when disclosed by different reviews, the total of all errors (whether negative or positive) disclosed for a given financial year (separately for each year) and the impacts thereof - increasing or decreasing the profit or equity - does not exceed the value limit of material errors.

The Company does not use adjustments for intangible property rights or intellectual property.

3. Measurement

The Company performs measurement based on the principle of continuity. In the course of measurement, all impairment relating to the reporting year which becomes known until the date of balance sheet preparation must be taken into account.

Transactions in foreign currencies are recognised at the Hungarian Central Bank's exchange rate valid at the transaction date. Exchange gains or losses arising from the difference between the exchange rates valid at the payment date and the transaction date are recognised in the profit and loss account.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

The acquisition cost of tangible assets and all other costs incurred in relation to the acquisition of tangible assets are allocated over the period in which the assets are expected to be used. Depreciation is recognised on a monthly basis, for the period in which the assets are capitalised. Depreciation is recognised using the straight-line method, on a time proportion basis, from the date of capitalisation.

3.1 Tangible and intangible assets

The Company established the depreciation method and period in accordance with the provisions of the Accounting Act, taking into account the useful lives of intangible assets and intangible property rights as well as the legislation concerning depreciation.

Intangible assets are recognised on the basis of their expected useful lives.

Depreciation rates:

Intangible property rights:	10.0%
Intellectual property:	33.0%
Goodwill:	20.0%
Buildings (in accordance with the CDTA)	2.0%
Leased property owned by other parties	6.0%
Rental of own real estate	5.0%
Technical equipment and machinery	14.5%
Other equipment, fixtures and fittings	14.5%
IT equipment	33.0%

Tangible assets with individual purchase price below HUF 100 thousand are fully depreciated using ordinary depreciation when taken into proper use. The purchase price of tangible assets with individual purchase price below HUF 200 thousand is deducted in equal amounts in the year when taken into use and in the following tax year.

3.2 Non-current financial assets

Non-current assets are measured at acquisition cost on initial recognition. The acquisition cost comprises the purchase price and/or the cost of generating the asset. The purchase price and balance sheet amount of interest-bearing securities recognised in non-current (or current) assets exclude the time-proportionate amount of interest included in the purchase price.

3.3 Inventories

On measurement of inventories, the carrying amount is the cost of inventories less impairment recognised.

3.4 Receivables

Receivables must be capitalised in the balance sheet at their HUF amounts as at the contractual performance date (cost).

3.5 Securities

Short-term securities are initially recognised at cost, however the purchase price and balance sheet amount of interest-bearing securities recognised exclude the time-proportionate amount of interest included in the purchase price.

3.6 Equity

Equity must be recognised at carrying amount. Called-up share capital not paid must be shown in the balance sheet as a separate line item and a negative amount in equity.

3.7 Provisions and liabilities

Provisions and liabilities must be initially recognised at their HUF amount translated using the exchange rate valid at the date of initial recognition or contractual performance, and must be recognised at their carrying amount. Provisions and liabilities must be shown in the balance sheet at the end of the financial year at their HUF amounts translated using the official exchange rates published by the Hungarian National Bank for the balance sheet date. Non-current liabilities have been supplemented to include the new line items "Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests" and "Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests". Current liabilities have been supplemented to include the new line item "Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests".

The balance sheet must show advance payments received from customers in HUF in the actually received amount, and advance payments received in foreign currencies in the HUF amount translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank until settlement following contractual performance, retransfer of the advance payments, or settlement in any other way.

The balance sheet must show loans taken out in HUF in the actually disbursed amounts or the amounts net of repayments, loans taken out in foreign currencies in the HUF equivalents of the foreign currency amounts actually disbursed or calculated net of repayments, translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank.

Liabilities from supplies of goods and services including VAT, must be shown in the balance sheet

- a) in the confirmed and invoiced amounts in the case of liabilities payable in HUF,
- b) in the HUF equivalents of the confirmed and invoiced foreign currency amounts, translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank in the case of liabilities payable in foreign currencies.

3.8 Sales revenues

Net sales revenues are recognised at the date of supply and are exclusive of VAT.

3.9 Corporate tax

Corporate tax is recognised in the profit and loss account in compliance with the tax regulations currently in force.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

3.10 Other

The Company did not have any significant and unusual transactions with related companies in the financial year.

The Company did not conclude any unusual financial (forward, option, or swap) transactions.

The pandemic, either directly or indirectly, affects all enterprises. Therefore, all companies are required to disclose its impact on their activities on the basis of the best estimates available to management.

The Company's management is continuously analysing the situation evolving as a result of the pandemic. The Company operates as a holding company, is active in its operations, and does not have any employees. In this way, the Company's operations are not substantially affected by the current crisis.

The Company's financial position is stable, and its management did not identify any liquidity issues on the basis of the cash flow budgets for the coming 12 months. Having assessed the specific facts, risks, plans and the information concerning the implementation of these plans for Futureal Development Holding Kft., the Company's management believes that using the going concern assumption is appropriate when preparing the special purpose interim financial statements for the financial year ending 30 June 2020.

3.11 Subsequent event

Using the possibility provided by the Hungarian Accounting Law the company resolved that from the financial year starting on 1st January 2021 it will change its functional currency from HUF to EUR, so its accounting records as well as its special purpose interim financial statements will be prepared in EUR functional currency from 1st January 2021.

II. Notes to the assets shown in the balance sheet in HUF thousand

1. Intangible assets

<u>Gross value</u>	all figures in HUF thousand			
	Opening value as at 31/12/2019	Increase	Decrease	Closing value as at 30/06/2020
Capitalised value of foundation/restructuring	0	0	0	0
Capitalised value of experimental development	0	0	0	0
Intangible property rights	0	0	0	0
Intellectual property	0	2 633	0	2 633
Goodwill	0	0	0	0
Advance payments for intangible assets	0	0	0	0
Adjustment to intangible assets	0	0	0	0
Total	0	2 633	0	2 633
<u>De pre ciation</u>	Opening value as at 31/12/2019	Increase	Decrease	Closing value as at 30/06/2020
Capitalised value of foundation/restructuring	0	0	0	0
Capitalised value of experimental development	0	0	0	0
Intangible property rights	0	0	0	0
Intellectual property	0	9	0	9
Goodwill	0	0	0	0
Advance payments for intangible assets	0	0	0	0
Adjustment to intangible assets	0	0	0	0
Total	0	9	0	9
<u>Net value</u>	Opening value as at 31/12/2019	Increase	Decrease	Closing value as at 30/06/2020
Capitalised value of foundation/restructuring	0	0	0	0
Capitalised value of experimental development	0	0	0	0
Intangible property rights	0	0	0	0
Intellectual property	0	2 633	9	2 624
Goodwill	0	0	0	0
Advance payments for intangible assets	0	0	0	0
Adjustment to intangible assets	0	0	0	0
Total	0	2 633	9	2 624

2. Tangible assets

The Company did not have any tangible assets in the reporting year or the year preceding the reporting year.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

3. Non-current financial assets

Non-current financial assets	all figures in HUF thousand	
	31/12/2019	30/06/2020
Long-term participating interest in Finext Vagyonkezelő Nyrt	0	23 380 178
Long-term participating interest in Futureal Management Kft	0	153 000
Long-term participating interest in Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft	4 950	4 950
Long-term participating interest in Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft	3 000	3 000
Long-term participating interest in Futureal Gloreman Vagyonkezelő ZRT	32 376 977	0
Long-term participating interest in Etele Cinema Operations Kft	7 000	7 000
<i>Long term participating interest in related companies</i>	32 391 927	23 548 128
Loan provided to Spectrum Glasgow Ltd	3 077 477	3 320 028
<i>Long-term loans to related companies</i>	3 077 477	3 320 028
Long-term participating interest in Futureal Prime Properties 2 Subfund	0	3 209 130
Long-term participating interest in Finext Global 1 Subfund	16 084	0
Long-term participating interest in Venn 2014 Ltd	147 370	0
<i>Other long-term participating interests</i>	163 454	3 209 130
Total	35 632 858	30 077 286

The Company recognised a 1.5% interest on the long-term loan provided to Spectrum Glasgow Ltd.

Due to a merger which happened in June 2020 and six companies (FGPP Kft, Futureal Zeta Kft, FutInvest Hungary Kft, Gloreman Zrt, Futureal Proeprty Group Kft and FR-Irodák Holding Kft) merged into the company then the long-term participating interests in subsidiaries changed as below:

- the Finext Vagyonkezelő Nyrt and Futureal Management Kft became new subsidiaries of the company
- because they merged into Futureal Development Holding Kft the investments in FGPP Kft and Gloreman Zrt were derecognised.

4. Inventories

The Company did not have any inventories in the reporting year or the year preceding the reporting year.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

5. Receivables

Receivables	all figures in HUF thousand	
	31/12/2019	30/06/2020
Trade receivables - due to voluntary liquidation of Cordia Sun Resort	951	0
<i>Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)</i>	951	0
Receivables from Cordia Homes Ltd - purchase price	30 357	32 750
Loan provided to a Futureal Zéta Kft	3 189 241	0
Loan provided to a Cordia Homes Holding Limited	373 566	0
Loan provided to a Finext Vagyongkezelő Nyrt	0	9 513 990
Loan provided to a FR- Irodák Holding Kft	1 831 081	0
Loan provided to a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft	6 000	0
Loan provided to a Cordia Sales and Marketing Kft	150 590	0
Loan provided to a Futureal Management Kft	2 308 096	1 849 250
Loan provided to a Futinvest Hungary Kft	225 750	0
Loan provided to a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft	540 626	453 626
Loan provided to a Futureal Property Group Kft	2 297 163	
Loan provided to az Etele Cinema Operations Kft	12 000	96 785
Loan provided to a Laming Thomson Kft	0	121 000
<i>Receivables from related companies</i>	10 964 470	12 067 401

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

Receivables	all figures in HUF thousand	
	31/12/2019	30/06/2020
Receivables from Futureal Holding Vagy onkez. Zrt - sale and purchase of shares	10 095	0
Receivables from Sparks Ltd - purchase price of bonds sold	254	0
Loan provided to a CFM Projekt Kft	76 500	0
Loan provided to a Futureal Prime Properties Kft	500	0
Loan provided to a CORDIA Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft	1 454 430	0
Loan provided to a CPRD Gamma Kft	121 496	0
Loan provided to a Pedrano Construction Kft	0	3 958 801
Loan provided to a Cordia Agent Kft	4 000	0
Loan provided to a CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft	6 713	0
Loan provided to a Pedrano Invest Kft	11 412 887	0
Loan provided to a FAM Lambda Ingatlanfejlesztési Kft	497 307	0
Loan provided to a FPGY Invest Kft	335 000	0
Loan provided to a Futureal Prime Properties One Subfund	1 186 897	5 564 988
Loan provided to a GFG Agent Kereskedelmi Kft	7 500	0
Loan provided to a Laming Thomson Kft	84 000	0
Loan provided to a Omega 99 Kft	751 500	0
Loan provided to a Finext Capital Ltd	141 710	0
Loan provided to a Sparks Ltd	165 260	0
Receivables from VAT	986	2 813
Receivables from foreign VAT	80	86
Receivables from duties	0	2
Receivables from Futureal Holding Zrt - purchase price of K4Dél Kft	0	369 788
Receivables from Grúnes Whonen	2 182	2 695
Receivables from local business tax	1 752	1 380
Receivables from FPG Capital Zrt - purchase price of Laming Thomson Kft	0	7
Disposal of Cordia Homes Ltd share to Gábor András Futó	56	60
<i>Other receivables</i>	16 261 105	9 900 620
Total (including the line items of <i>Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)</i> and <i>Receivables from related companies</i>)	27 226 526	21 968 021

Loans were provided free of interest and must be repaid in a single amount on expiry.

As a consequence of the merger (see further details of this merger on page nr. 9) the loan receivables from Futureal Zéta Kft and Fr-Irodák Holding Kft ceased.

The sale price for the quota held in K4 Dél Kft was recognised in the books as a new receivable item from Futureal Holding Zrt which sale price receivable came into the company's books from the merged Fr-Irodák Holding Kft.

6. Securities

The Company did not have any securities in the reporting year or the year preceding the reporting year.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

7. Cash at bank and in hand

<u>Cash at bank in hand</u>	all figures in HUF thousand	
	31/12/2019	30/06/2020
<i>Petty cash</i>	953	1 379
HUF cash account balance - CIB Bank	103	616
HUF cash account balance - Raiffeisen Bank	90	7 758 508
HUF cash account balance - K&H Bank	58	0
EUR cash account balance - K&H Bank	126 521	14 924
EUR cash account balance - Raiffeisen Bank	81 404	6 111 311
PLN cash account balance - Raiffeisen Bank	70	66
USD cash account balance - Raiffeisen Bank	3 586	4 432
USD security account balance - Raiffeisen Bank	4 421	0
GBP cash account balance - Raiffeisen Bank	4 988	5 071
EUR cash account balance - LGT	0	357
EUR cash account balance - Santander Bank	30 676	32 875
EUR cash account balance - CIB Bank	222 205	1 861
USD cash account balance - CIB Bank	186 463	276
<i>Bank deposits</i>	660 585	13 930 297
Total	661 538	13 931 676

In June 2020 there was a merger in which six companies merged into the company. As a consequence the cash at bank in hand balances increased significantly compared to the previous year end.

8. Prepayments

<u>Prepayments</u>	all figures in HUF thousand	
	31/12/2019	30/06/2020
Accrued interest on loan provided to Futureal Group BV	15	41
Accrued interest on loan provided to Spectrum Glasgow Ltd	9 599	35 119
Accrued interest on loan provided to FR Group BV	38	497
Accrued interest on loan provided to Cordia Homes BV	38	119
Accrued interest on loan provided to QED BV	129	3 248
Accrued income from franchise fees	0	57
<i>Accrued income</i>	9 819	39 081
Accrual of membership fee	375	578
Accrual of insurance premium	520	1 160
<i>Prepaid expenses</i>	895	1 738
Total	10 714	40 819

III. Notes to liabilities shown in the balance sheet in HUF thousand

9. Equity

Equity	all figures in HUF thousand			
	Opening balance as at 01/01/2020	Increase	Decrease	Closing balance as at 30/06/2020
Share capital	4 124 300	0	0	4 124 300
Called-up share capital, not paid	0	0	0	0
Capital reserve	29 635 663	1 808 837	0	31 444 500
Retained earnings	2 699 505	5 547 768	645 757	7 601 516
Non-distributable reserve	0	0	0	0
Revaluation reserve	0	0	0	0
After-tax profit/(loss)	5 547 768		6 106 086	-558 318
Total	42 007 236	7 356 605	6 751 843	42 611 998

The Company's capital reserve increased and the retained earnings decreased due to a merger in which six companies merged into the Company in June 2020. The investments in these companies within each other as well as the earlier impairments of these investments were netted off using these equity rows.

10. Provisions

The Company did not make any provisions in the reporting year or the year preceding the reporting year.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

11. Liabilities

<u>Current liabilities</u>	all figures in HUF thousand	
	31/12/2019	30/06/2020
Loan received from Futinvest International Kft.	771 375	0
Loan received from Futó Gábor	8 427 268	0
Loan received from Cordia Park Residence Második titem Kft.	613 100	0
Loan received from ECC Real Estate Kft.	21 000	0
Loan received from Elete Kft.	795 210	0
Loan received from RK Projekt Kft.	267 845	0
<i>Short-term borrowings</i>	10 895 798	0
Domestic trade liabilities	3 859	533
Foreign trade liabilities	0	48
<i>Liabilities from supplies of goods and services (trade liabilities)</i>	3 859	581
Loan received from Futureal Real Estate Holding LTD	0	22 270 271
Loan received from FGPP Group Finance Kft.	5 713 915	0
Loan received from a Gloreman Vagyonkezelő Zrt.	3 683 298	0
Trade liability to Futureal Management Kft	0	115
<i>Current liabilities to related companies</i>	9 397 213	22 270 386
Liabilities to Finext Consultants Ltd. - dividends	717 464	0
Liabilities to Finext Consultants Ltd. - interests	4 421	0
Corporate tax liability	32 444	16 798
Reclassification of negative bank account balance	0	46
Liabilities to Hungaro Office - purchase price	324 000	0
Liabilities to Futó Gábor - purchase price	147 370	0
<i>Other current liabilities</i>	1 225 699	16 844
Total	21 522 569	22 287 811

Loans were received free of interest and must be repaid in a single amount on expiry. The loan received from Futureal Real Estate Holding Ltd bears 1,3 % interest.

12. Accruals

<u>Accruals</u>	all figures in HUF thousand	
	31/12/2019	30/06/2020
Custody fee	50	0
Transfer fees	20	0
Audit fees	950	4 050
Bank interest payable	0	68
Interest on loan payable to Futureal Real Estate Holding	0	1 115 910
Banking expenses	804	589
Franchise fees	7	0
<i>Accrued expenses</i>	1 831	1 120 617
Total	1 831	1 120 617

IV. Notes on the profit and loss account in HUF thousand

1. Net sales revenues

<u>Net sales revenues</u>	all figures in HUF thousands	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Income from franchis fees	0	4
<i>Net sales revenues</i>	0	4
Total	0	4

2. Other income

<u>Other income</u>	all figures in HUF thousands	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Impairment reversed	115	2 034 732
Income from rounding differences	2	2
Miscellaneous other incomes	0	23
Total	117	2 034 757

The loan receivables from CFM Kft, Corvin Innoservice Kft, Finext Inkubátorház Kft and Finext Innovációs központ Kft were repaid during the financial year therefore the earlier impairments on these loans were reversed.

3. Material expenses

<u>Material expenses</u>	all figures in HUF thousands	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Bookkeeping fees	300	519
Audit fees	1 100	7 850
Advisory services	0	0
Expenses pertaining to company foundation and modification	3	103
Membership fees	351	703
Costs of other services	64	31
<i>Services received</i>	1 818	9 206
Bank expenses	1 790	2 752
Insurance premiums	2 086	529
Duties	15	60
<i>Other services</i>	3 891	3 341
<i>Services resold (intermediated)</i>	0	0
Total	5 709	12 547

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

4. Depreciation

Depreciation	all figures in HUF thousands	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Depreciation of intangible property rights	0	9
Total	0	9

5. Other expenses

Other expenses	all figures in HUF thousand	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Expense from rounding differences	1	2
Derecognition of time-barred receivables	2	406
Recognition of impairment on loans	2 495	951
Given subsidy because of the Covid-19	0	172 000
Total	2 498	173 359

The Company wrote down in 100% a trade receivable from Sun Resort Társasház in an amount of HUF 951,000.

6. Income from financial transaction

Income from financial transaction	all figures in HUF thousands	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Gain from the disposal of participating interests	5 447 686	5 900
<i>Income and exchange gains from participating interests</i>	5 447 686	5 900
Interest received on long-term IC loan	9 599	24 764
<i>Income and exchange gains from non-current financial assets (securities, loans)</i>	9 599	24 764
Interest received on short-term IC loan	54	3 772
<i>Other interest and similar income received (due)</i>	54	3 772
Unrealized exchange gain	11 362	831 978
Realized exchange gain	574 434	140 188
Income from sale of bonds	2 954	0
Other	426 943	0
<i>Other income from financial transactions</i>	1 015 693	972 166
Total	6 473 032	1 006 602

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

7. Expenses of financial transactions

<u>Expenses of financial transactions</u>	all figures in HUF thousand	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Loss on disposal of participating interest	126 558	2 248
<i>Expenses and exchange losses from non-current financial assets (securities, loans)</i>	126 558	2 248
<i>Interest payable (paid) and similar expenses</i>	55 689	16 779
Impairment on participating interest in Futureal Belváros Kft.	425	0
Impairment on participating interest in FGPP Kft.	331	0
<i>Impairment on participating interests, securities, long-term loans, and bank deposits</i>	756	2 011 371
Liabilities prescribed relating to Hungaro Office - purchase price for Cordia Marina Garden	324 000	0
Realized exchange loss	389 369	1 344 421
Unrealized exchange loss	0	38 947
<i>Other expenses of financial transactions</i>	713 369	1 383 368
Total	896 372	3 413 766

The Company raised capital in Corvin Innoservice Kft, Finext Inkubátorház Kft as well as Finext Innovációs központ Kft and afterwards wrote down in 100% its newly acquired interests in the companies

8. After tax profit/(loss)

<u>After tax profit/(loss)</u>	all figures in HUF thousand	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Total	5 547 768	-558 318

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

9. Corporate tax

Corporate tax	all figures in HUF thousands	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Pre-tax profit/(loss)	5 568 570	-558 318
Amount written off from the loss carried forward from previous years	0	0
Depreciation according to corporate income tax law	0	9
Exchange gain on the disposal of reported shareholding earned in the tax year, related impairment reversed in the tax year	5 447 686	1 242
Difference between the arm's length price and the consideration applied between related companies	70 571	143 719
Impairment written back in the tax year for receivables	115	2 034 732
Dividend received	0	
Corporate tax base decreasing items	5 518 372	2 179 701
Depreciation according to the accounting law		9
Impairment on receivables	2 495	2 012 322
Amount recognised as an item decreasing the pre-tax profit on the derecognition of non-current financial assets (except for reported shareholdings) and non-current liabilities, arising from revaluation at the balance sheet date in previous tax years	1 227	405
Impairment or exchange loss on reported shareholdings, or difference between expenses and income accounted on derecognition of shareholdings	109 831	
Difference between the arm's length price and the consideration applied between related companies	67 386	130 008
Non-business expenses	0	162 000
Corporate tax base increasing items	180 938	2 304 743
Corporate tax base	231 135	-433 276
Corporate tax liability	20 802	0

Expected minimum income base	all figures in HUF thousand	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Net sales revenue	0	4
Other income	115	2 034 757
Income from financial transactions	6 473 032	1 006 602
Expected minimum income base	129 463	60 827
Minimum tax for the Company	0	0

The Company does not calculate tax payable according to the minimum tax.

V. Other additional information

1. Tax audit

The Tax Authority has not performed any comprehensive tax audit at the Company in relation to previous years. The tax authority may examine books and records at any time for up to 6 years after the tax year concerned and may impose additional taxes or penalties. The Company's management is not aware of any circumstances that might result in a significant liability for the Company on such grounds.

2. Related party transactions

Non-arm's length related party transactions are represented by the loans that the Company received from and provided to related companies. The Company adjusted its corporate tax base for these transactions to make the effect of arm's length prices reflected in its tax base. The Company calculated its tax base adjustment items using interest rates amounting to BUBOR + 1.3% for loans denominated in HUF, EURIBOR + 1.3% for loans denominated in EUR (0% in case of a negative BUBOR interest rate), and EURIBOR +2.75% for the loan provided to Cordia International. These are numerically shown in the corresponding lines of the tax calculation.

VI. Indicators showing the company's net assets, financial position, and results of its operations

Jövedelmezőségi mutató			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2019.12.31	2020.06.30
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	-	-13 957 950,0%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-	46 221 150,00%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	13,26%	-1,31%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	13,21%	-1,31%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-0,02%	6,15%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2019.12.31	2020.06.30
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	66,12%	64,54%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	84,83%	70,59%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	115,22%	101,44%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	1 018,53%	1 033,19%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	51,24%	52,30%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2019.12.31	2020.06.30
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	0,03	0,63
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek	1,30	1,61
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások) / (rövid lejáratú kötelezettségek + passzív időbeli elhatárolások)	1,30	1,54

VII. Cash Flow-kimutatás

	Line item b	31/12/2019 c	30/06/2020 d
I.	Change in cash from operating activities (Operating cash flow, lines 1-14)	-19 874 805	-1 631 125
1a.	Pre-tax profit/(loss) ±	5 568 569	-558 318
	of which: operational support received, financially settled	0	0
1b.	Adjustments to pre-tax profit/(loss) +	0	-45 800
1.	Adjusted pre-tax profit/(loss) (lines 1a+1b) +	-7 499 868	-604 118
2	Amortisation charge +	0	9
3	Impairment recognised and reversed ±	2 495	22 410
4	Difference between provisions made and used ±	0	0
5	Proceeds from/(loss on) disposal of non-current assets ±	0	0
6	Change in trade liabilities ±	3 859	-3 278
7	Change in other current liabilities ±	-39 505 490	-1 260 050
8	Change in accruals ±	-1 040	51 259
9	Change in trade receivables ±	0	951
10	Change in current assets (net of trade receivables and cash at bank and in hand) ±	14 086 900	190 718
11	Change in prepayments ±	-9 296	-29 026
12	Tax paid or payable (on profit) -	-20 802	0
13	Dividends and profit-sharing paid or payable -	0	0
II.	Change in cash from investing activities (Investment cash flow, lines 15-17)	17 902 534	-3 487 166
14	Purchase of non-current assets -	17 902 534	-3 244 615
15	Disposal of non-current assets +	0	0
15/b	Change in non-current financial assets	0	0
15/c	Change in advance payments for capital projects	0	0
16	Repayment, cancellation and redemption of long-term loans and bank deposits +	0	0
17	Long-term loans and bank deposits -	0	-242 551
18	Dividend and profit sharing received +	0	0
III.	Change in cash from financial transactions (Financing cash flow, lines 18-28)	0	18 342 629
19	Proceeds from the issue of shares, capital increase +	0	0
20	Proceeds from the issue of bonds and debt securities +	0	0
21	Borrowings +	0	18 342 629
	of which: short-term borrowings	0	0
	loss on revaluation at the balance sheet date	0	0
22	Cash received without the obligation of repayment +	0	0
23	Share redemption, divestment (capital reduction) -	0	0
24	Repayment of bonds and debt securities -	0	0
25	Loan repayment -	0	0
	of which: short-term borrowings	0	0
	gain on revaluation at the balance sheet date	0	0
26	Cash transferred without the obligation of repayment -	0	0
IV.	Change in cash (lines I±II±III)	-1 972 271	13 224 338
27	Revaluation of foreign currency cash +	0	45 800
V.	Change in cash according to the balance sheet (lines IV+27)	-1 972 271	13 270 138

OTHER DOCUMENTS

Document type	Type of original (please select)	Number of documents	Comment
Management representation letter(s)	Originals are signed in paper - attached here.	1	Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
Legal representation letter(s)			>>> Please list the name of legal entity covered by the representation letter and the name of the lawyer who issued it.
Other documents			>>> Please specify exactly what these documents are.
TOTAL:		1	

I confirm that the above is a complete list of original documents obtained during the audit.
I confirm that all these documents were also scanned and included in the Aura engagement file.

Manager name: Kalavszky Márton

Manager signature: _____

Date: 2021.02.23

2021. február 23.

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
Budapest
Bajcsy-Zsilinszky út 78.
1055

Tisztelt Uram!

Legjobb tudásunk és ismeretünk szerint megerősítjük az alábbi állításainkat, amelyeket a Futureal Development Ingatlanforgalmazó Kft („a Társaság”) 2020. I-II. negyedévi működéséről és befektetéseiről szóló jelentésben található 2020. június 30-i évközi mérlegadatainak és ezen időponttal végződő hat hónapos időszakra vonatkozó eredménykimutatás adatainak átvilágításával kapcsolatban tettünk Önöknek. Az átvilágítás célja véleményt nyilvánítani arról, a 2020. I-II. negyedévi működéséről és befektetéseiről szóló jelentés („évközi beszámoló”) nem tartalmaz lényeges hibás állításokat a 2000. évi módosított C. törvénnyel („a Törvény”) és a Társaság számviteli politikájával összhangban.

1. Teljesítettük a 2021. február 11-én kelt szerződésünkben foglalt 2020. II. negyedéves átvilágításra vonatkozó rögzített feladatainkat, amelyek a Törvény és a Társaság számviteli politikája szerinti évközi beszámoló elkészítését és abban a pénzügyi helyzet, a tevékenység eredményének valós bemutatását foglalja magában. A Törvényben és a Társaságra vonatkozó számviteli politikájában foglalt elveket következetesen alkalmaztuk 2019 során is.
2. A tulajdonosaink, a felügyelőbizottság által hozott összes határozatot (vagy a legutóbbi ülések határozatba még nem foglalt feljegyzéseit) és minden pénzügyi és számviteli nyilvántartást és vonatkozó adatot az Önök rendelkezésére bocsátottunk. Korlátozás nélküli hozzáférést biztosítottunk a Társaság azon munkavállalóihoz, akiket Önök szükségesnek tartottak a könyvvizsgálati bizonyítékok megszerzéséhez. Nincs tudomásunk semmilyen olyan számláról, ügyletről vagy lényeges megállapodásról, amely helytelenül szerepel vagy nincs megfelelően kimutatva az évközi beszámoló alapjául szolgáló pénzügyi és számviteli nyilvántartásokban.
3. Nincs tudomásunk a jogszabályok olyan tényleges megsértéséről, amelynek hatását az évközi beszámolóban nyilvánosságra kellene hozni, vagy amelyet várható veszteség alapjaként kellene tekinteni. Felettes szervektől nem érkezett olyan visszajelzés, amely szerint pénzügyi számviteli beszámolási gyakorlatunk nem lenne megfelelő, vagy olyan hiányosságok mutatkoznának benne, amelyek jelentős hatással lehetnének az évközi beszámolóra. A Társaság minden szempontból teljesítette azon szerződéses megállapodásait, amelyek nem-teljesítés esetén jelentős hatással lennének az évközi beszámolóra.

Elismerjük felelősségünket a csalások megelőzését és felderítését célzó belső ellenőrzés kialakításáért, bevezetéséért és fenntartásáért.

Nincs tudomásunk, csalással vagy vélelmezett csalással kapcsolatos jelentős tényről, amely a Társaságra hatással lehet, és a következőket érinti:

- vezetőség;
- a belső ellenőrzésben fontos pozíciót betöltő munkavállalók; vagy
- egyéb munkavállalók olyan feladatkörökben, ahol a csalás jelentős hatással lehet az évközi beszámolóra.

A tudomásukra hoztuk kockázatfelmérésünk eredményét, amely során meghatároztuk, hogy mekkora annak a kockázata, hogy az évközi beszámolóban csalás következtében esetleg jelentős tévedések lehetnek.

Nincs tudomásunk olyan csalásról vagy vélelmezett csalásról, amely a Társaság évközi beszámolójára hatással lehet, és amelyekről a Társaság munkavállalóitól, korábbi munkavállalóitól, elemzőktől, szabályozóktól vagy másoktól szereztünk tudomást.

4. A 2020. június 30-i évközi beszámoló tartalmazza a Társaság összes olyan készpénzszámla és bankszámla egyenlegét, valamint minden egyéb ingatlanát és vagyonát, amelyről tudomásunk van. A Társaság megfelelő jogcímmel rendelkezik a tulajdonában lévő összes eszközre és nincsenek olyan jelentős következményekkel járó jelzálogok vagy egyéb terhelések a Társaság egyetlen eszközén sem, amelyek ne lennének bemutatva az évközi beszámolóban.
5. A befektetések és értékpapírok a nyilvántartási érték és a mérlegkészítéskor ismert piaci érték közül az alacsonyabbikon kerültek kimutatásra figyelembe véve, hogy a különbség tartósnak és jelentősnek minősül-e. A társult vállalkozásokban lévő tőkebefektetések a nyilvántartási érték és a társult vállalkozás tőkéjéből a Társaság részesedésére eső rész értéke közül az alacsonyabbikon kerültek kimutatásra.
6. A követelések 2020. június 30-i 21968 021 eFt bruttó összegyenlege az adósokkal szembeni követeléseket foglalják magukban a fenti időpontokban vagy az azelőtt felmerült értékesítésekért az árendedményeket is figyelembe véve, kivéve a szokásos készpénzfizetési engedményeket. Ezek a követelések nem tartalmazzak egy éven túl esedékes összegeket. Nem volt szükség értékvesztés elszámolására.
7. Az immateriális javak bruttó érték mínusz halmozott amortizáció alapján kerültek kimutatásra. A leírású kulcsok a vonatkozó immateriális javak várható hasznos élettartamának megfelelően kerültek alkalmazásra. Minden általunk ismert és szükséges terven felüli értékcsökkenés elszámolására került.
8. A Társaság nem rendelkezett tárgyi eszközökkel 2020. június 30-án.
9. A Társaság nem rendelkezett készletekkel 2020. június 30-án.
10. A Társaság minden olyan kötelezettsége, amelyről tudomásunk van, szerepel a 2020. június 30-i pénzügyi kimutatásokban. Nincsenek más olyan jelentősebb kötelezettségek, vagy várhatóan eredményt javító vagy rontó események, amelyeket el kellene határolni, vagy fel kellene tüntetni a Törvény előírásaival összhangban. Tudomásunkra hoztunk minden olyan tényleges vagy lehetséges peres eljárást és követelést, amelyet figyelembe kell venni a pénzügyi kimutatások összeállításának során, és ezeknek az ügyeknek az elszámolása, illetve bemutatása szabályszerűen a Törvény előírásainak megfelelően történt.
11. Nincsenek olyan jövőbeni vásárlási kötelezettségek amelyek a várható szükségleteket meghaladó mennyiségekre vonatkoznak olyan áron, amelyek veszteséget fognak eredményezni. Ezért nem volt szükség céltartalék képzésre olyan veszteségre, amely az értékesítési kötelezettségek teljesítése folyamán vagy teljesítésének hiányában keletkezhet.
12. Felelősségünk különösen fennáll annak biztosításában, hogy a Társaság maradéktalanul teljesítette az ÁFA, társasági adó bevallásával, a munkavállalók személyi jövedelemadójának levonásával, a társadalombiztosítási járulékokkal, valamint egyéb adókkal és illetékekkel kapcsolatos kötelezettségeit és megerősítjük, hogy legjobb tudomásunk szerint a mai napig minden ilyen jellegű bevallást rendben elkészítettünk és leadtunk.
13. A számviteli nyilvántartások az összes tranzakciót tartalmazzák és ezek megjelennek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban is. A pénzügyi kimutatásokban nincsenek jelentős tévedések és nem kerültek jelentős tételek sem kihagyásra. A pénzügyi kimutatások minden olyan információt tartalmaznak, amelyek a Társaság pénzügyi, vagyoni és jövedelmi helyzetének megbízható és valós bemutatásához szükségesek a Törvény szerint, valamint tartalmazzák azokat a bemutatandó információkat, amelyeket a Társaságra vonatkozó törvények és jogszabályok előírnak. A pénzügyi kimutatásokban megfelelően kerültek kimutatásra az alábbiak:
 - a) A kapcsolt felekkel folytatott ügyletek, az ezekkel kapcsolatos követelések vagy tartozások, beleértve az értékesítések, beszerzések, hitelek, átruházások és pénzáradások összegét, a

lízingszerződéseket, valamint a szóbeli és írásbeli garanciákat. Megerősítjük, hogy tájékoztattuk Önöket a Társaság kapcsolt feleinek kilétéről, valamint minden olyan kapcsolt féllel fennálló kapcsolatáról, illetve velük lebonyolított ügyletről, amelyről tudomásunk van.

- b) A pénzügyi kimutatások készítése során tett jelentősebb becslések.
 - c) A Társaság kapcsolt vállalkozás, igazgató, tisztségviselő vagy egyéb harmadik személy - ideértve ügyfeleket - nevében tett szóbeli garanciái.
 - d) Részvény visszavásárlási opciók vagy megállapodások; vagy opciók, részvényutalványozások, konverziók vagy más követelmények miatt fenntartott részvények.
 - e) Pénzintézetekkel kötött egyenlegkompenzációs megállapodások vagy egyéb, készpénz egyenlegeket vagy hitelkeretet korlátozó vagy más megállapodások.
 - f) Korábban eladott eszközök visszavásárlására vonatkozó megállapodások.
 - g) Egyéb, a szokásos üzletmeneten kívül eső megállapodások.
13. Az általunk a számviteli becslések elkészítéséhez használt lényeges feltételezések, beleértve a valós értéken történő számításokhoz kapcsolódó feltételezéseket is, észszerűnek tekinthetők.
14. A COVID-19 hatása

Megvizsgáltuk a COVID-19 (koronavírus) járvány jelenlegi és jövőbeni lehetséges hatásait a társaságra. Úgy véljük, hogy a járvány kitörése mérlegfordulónap utáni nem módosító esemény, amely nem befolyásolja az eszközök és források értékelését a 2020. június 30-i pénzügyi kimutatásokban.

Felmértük a Társaságot érintő lehetséges hatásokat, és a pénzügyi kimutatásokban szerepeltettük a szükséges közzétételeket, ami bemutatja a társaságra gyakorolt potenciális hatás értékelését, ideértve a 2020-as pénzügyi hatásokat is.

A pénzügyi kimutatások mindazokat a tényeket ismertetik, amelyekről tudjuk, relevánsak a vállalkozás folytatásának fenntartásához, beleértve az összes jelentős eseményt, enyhítő tényezőt és a Társaság terveit, a COVID-19 lehetséges következményeit. A Társaságnak szándékában áll és képes arra, hogy megtegye a szükséges lépéseket a vállalkozás folytatása érdekében.

15. Az előzőekben leírtak kivételével jelen levelünk megírásának időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmiféle más ügy vagy eset, amely jelentős hatással lehetne az 2020. június 30-án zárult időszakra vonatkozó pénzügyi kimutatásokra és az azokkal kapcsolatban közzétett információkra, illetve - jöllehet nem érintve közvetlenül a pénzügyi kimutatásokat és a közzétett információkat - lényeges, kedvező vagy kedvezőtlen, változást idézett vagy idézhet elő a Társaság pénzügyi helyzetében vagy tevékenysége eredményében. Nincsenek olyan terveink és szándékaink sem, amelyek jelentősen befolyásolnák az eszközök és források nyilvántartási értékét vagy besorolását.


Ügyvezető igazgató


Pénzügyi igazgató

ANNEX 5
LIST OF TRADEMARKS

The table below contains the list of trademarks of the Issuer as of 31 December 2020.

TYPE	STATUS	NUMBER	BENEFICIARY	BRAND	CLASS	APPLICATION DATE
National	Registered	226876	Futureal Management Szolgáltató Kft.	Argo Properties	36., 37., 42.	2018.02.28
National	Registered	226874	Futureal Management Szolgáltató Kft.	Argo Properties NV	36., 37., 42.	2018.02.28
National	Registered	225035	Futureal Management Szolgáltató Kft	Futureal. Realising the future	36., 37., 42.	2018.02.28
National	Under registration		Futureal Management Szolgáltató Kft	Stay Safe by FUTUREAL (figure mark)	16., 35., 36., 37.	2020.05.14.
National	Under registration		Futureal Management Szolgáltató Kft	Stay Safe by FUTUREAL (figure mark)	16., 35., 36., 37.	2020.05.14.
National	Under registration		Futureal Management Szolgáltató Kft	Stay Safe by HelloParks (figure mark)	16., 35., 36., 37.	2020.08.18.
National	Under registration		Futureal Management Szolgáltató Kft	Stay Safe by HelloParks (figure mark)	16., 35., 36., 37.	2020.08.18.
National	Registered	189983	Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű	Futureal	1.,2.,3.,4.,6., 7., 8., 9., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18.,	2006.02.20

					19., 20., 21., 22., 23., 24., 26., 27., 28., 29., 30., 31., 32., 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 41., 42., 43., 44., 45.	
--	--	--	--	--	--	--

EU	Registered	15577381	Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság	Futureal	36., 37., 42.	2016.10. 10.
-----------	------------	----------	--	----------	------------------	-----------------

International	Registered	456286	Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű	Futureal	36., 37., 42.,	2020.08. 18
----------------------	------------	--------	--	----------	-------------------	----------------

ANNEX 6

LIST OF INVITED INVESTORS

This Annex 6 contains qualified investors to whom this Information Memorandum has been disclosed and invitation for the auction has been made.

Any person represented by a below listed investment fund manager ("*befektetési alapkezelő*"), asset manager ("*vagyonkezelő*") or investment service provider pursuant to applicable law (including particularly but not limited to Act XVI of 2014 on Collective Investment Forms and Their Managers, and on the Amendment of Financial Regulations, Act CXXXVIII of 2007 on Investment Firms and Commodity Dealers, Act LXXXVIII of 2014 on the Business of Insurance, Act LXXXII of 1997 on Private Pensions and Private Pension Funds, Government Decree 282/2001 (XII.26.) on the Investment and Management of Private Pension Funds, Act XCVI of 1993 on Voluntary Mutual Insurance Funds, Government Decree No. 281/2001 (XII. 26.) on the Investment and Economic Rules of Voluntary Mutual Pension Funds) shall be deemed to be included herein as well by way of representation through such investment fund manager, asset manager or investment service provider (as applicable) and, consequently, shall be entitled to acquire Bonds subject to the terms and conditions of this Information Memorandum. Accordingly, upon receipt of this Information Memorandum by an investment fund manager, asset manager or investment service provider listed herein, this Information Memorandum shall be deemed to be delivered to any other person represented by such investment fund manager, asset manager or investment service provider.

The Issuer shall be entitled to reject any Buying Offer(s) submitted by a person not included - either directly or by way of representation as described above - in this Annex 6.

The Issuer, upon the settlement of the Bonds after the auction, will request the certification of ownership in respect of the issued Bonds, from KELER.

List of invited Investors are as follows:

- AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1091 Budapest, Üllői út 1., company registration number: 01-10-044261)
- Allianz Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 48-52., company registration number: 01-10-045969)
- Amundi Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1011 Budapest, Fő utca 14. 3. em., company registration number: 01-10-044149)
- CIB Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1027 Budapest, Medve u. 4-14., company registration number: 01-10-044283)
- Diófa Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1013 Budapest, Krisztina tér 2., company registration number: 01-10-046307)
- EQUILOR Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., company registration number: 01-10-047344)
- Erste Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1138 Budapest, Népfürdő u 24-26. 9. em., company registration number: 01-10-044157)

- Generali Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1066 Budapest, Teréz krt 42-44., company registration number: 01-10-044465)
- Magyar Nemzeti Bank (registered seat: 1054 Budapest, Szabadság tér 9.)
- Magyar Posta Biztosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1022 Budapest, Bég utca 3-5. IV. em., company registration number: 01-10-044751)
- Magyar Posta Életbiztosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1022 Budapest, Bég utca 3-5. IV. em., company registration number: 01-10-044750)
- MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1051 Budapest, Nádor u. 31., company registration number: 01-10-041712)
- MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1027 Budapest, Kapás utca 6-12., company registration number: 01-10-045174)
- MKB Bank Nyrt. (registered seat: 1056 Budapest, Váci u. 38., company registration number: 01-10-040952)
- MKB-Pannónia Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1056 Budapest, Váci utca 38., company registration number: 01-10-047118)
- MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1122 Budapest, Pethényi köz 10., company registration number: 01-10-041206)
- OTP Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3., company registration number: 01-10-043959)
- OTP Bank Nyrt. (registered seat: 1051 Budapest, Nádor u.16., company registration number: 01-10-041585)
- Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1133 Budapest, Váci út 116-118., company registration number: 01-10-041042)
- Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1133 Budapest, Váci út 116-118., company registration number: 01-10-043917)
- Sberbank Magyarország Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1088 Budapest, Rákóczi út 1-3., company registration number: 01-10-041720)
- Takarékbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1117 Budapest, Magyar Tudósok körútja 9. G. ép., company registration number: 01-10-140275)
- UNIQA Biztosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság (registered seat: 1134 Budapest, Róbert Károly körút 70-74., company registration number: 01-10-041515)

ANNEX 7
PARENT COMPANY GUARANTEE
UNILATERAL GUARANTEE UNDERTAKING

[*signed copy to be inserted*]



WARENDORF

Seen by me, Catelijne Schoenmaker, candidate civil law notary, acting as a substitute of Kjell Stelling, civil law notary in the city of Amsterdam, the Netherlands, for the legalisation of the signatures on the attached document of:

- **Zsolt Viktor Balázsik**, born in Budapest, Hungary, on 25 July 1971; and
 - **Markus Hendrik Bakker**, born in Ursem, the Netherlands, on 2 July 1973,
- who are according to today's electronic search of the records of the Commercial Register managing director A and managing director B respectively of:
Futureal Holding B.V., a private company with limited liability, having its registered office in Amsterdam, and its business office at Prins Hendriklaan 26, 1075 BD Amsterdam, registered at the Commercial Register under number 75024012, and as such if acting jointly authorised to represent aforementioned company.

Amsterdam, 3 March 2021.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop on the right side and a long horizontal stroke extending to the left.

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Country: THE NETHERLANDS
This public document
2. has been signed by **mr. C. Schoemaker**
3. acting in the capacity of candidate notary at
Amsterdam
4. bears the seal/stamp of mr. K. Stelling

Certified

5. in Amsterdam
6. on 03-03-2021
7. by the registrar of the district court of Amsterdam
8. no. **011440**

9. Seal/stamp:
10. Signature:



J. Huiberts-Steelink



ANNEX 7

PARENT COMPANY GUARANTEE

UNILATERAL GUARANTEE UNDERTAKING

Futureal Holding B.V. a private company with limited liability, incorporated under the laws of the Netherlands, having its corporate seat (*statutaire zetel*) in Amsterdam, the Netherlands with registered address at: Prins Hendriklaan 26, 1075 BD Amsterdam, the Netherlands, registered with the trade register (*handelsregister*) of the Netherlands Chamber of Commerce (*Kamer van Koophandel Nederland*) with number: 75024012; EU ID: NLNHR.75024012) (the "Guarantor") hereby undertakes the following guarantee in favour of the Bondholders.

BACKGROUND

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (registered seat: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; tax number: 14434459-2-42; the "Issuer") issues HUF denominated, fixed interest rate, dematerialised, amortizing, rated, registered, non-redeemable and non-convertible Bonds up to the amount of HUF 50,000,000,000 plus an additional amount of up to a HUF amount with which the complete amount of the issuance (i.e., 50,000,000,000 plus overallotment; the overallotment shall not, in any case, exceed HUF 5,000,000,000) does not exceed the HUF equivalent of EUR 150,000,000 calculated based on the EUR/HUF rate published by the National Bank of Hungary on the day preceding the day of the auction (name: FUTUREAL 2031/I HUF Kötvény; short name: FUTURE2031; ISIN Code: HU0000360268; the "Bonds" or "Series") in the course of a public offering (in Hungarian: "*nyilvános forgalomba hozatal*") to qualified investors (in Hungarian: "*minősített befektetők*") within the meaning of Article 2(e) of Regulation (EU) 2017/1129 (the "**Prospectus Regulation**"). The Bonds are issued with the terms and payment obligations set forth in Section 4 (*Terms and Conditions of the Bonds*) of the information memorandum of the Bonds (to which this guarantee was attached as Annex 7 (*Parent Company Guarantee*)).

1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1.1. Definitions

"**Bond Documents**" means (i) the Information Memorandum prepared in relation to the Bonds dated on or around the date of this Guarantee (incorporating, amongst others, the terms and conditions of the Bonds); and (ii) the dematerialized securities document deposited with KELER in connection with the Bonds.

"**Bondholder(s)**": means the holders of the Bonds as specified in Section 4 (*Terms and Conditions of the Bonds*) of the Information Memorandum of the Bonds.

"**Civil Code**": means Act V of 2013 on the Civil Code of Hungary, as amended from time to time.

"**Guarantee**": means a unilateral, independent, irrevocable and unconditional on demand payment obligation undertaken without any consideration by the Guarantor

in accordance with section 6:431 of the Civil Code (In Hungarian: "garancia") and pursuant to Section 2 (Guarantee undertaking) below.

"**Issue Date**" means the date of the issuance of the Bonds.

"**KELER**" means KELER Központi Értéktár Zrt. (seat: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72., company registration number: Cg.01-10-042346, licensed by the National Bank of Hungary under licence number 33.001/1994), acting as the central depository house and clearing the Bonds or its successor in that capacity.

"**Ownership Certificate**" means the appropriate evidence (not older than one (1) Business Day preceding the date of the Request for Guarantee Payment) from KELER or a custodian with a securities account at KELER evidencing that the respective Bondholder is a bondholder at the time the Request for Guarantee Payment is issued.

"**Request for Guarantee Payment**" means any request for payment under the Guarantee issued in accordance with Section 2.2 of this Guarantee, with the details specified in Section 2.2. below and signed by or on behalf of a Bondholder.

"**Secured Obligations**" means all principal and interest amounts that are now or hereafter owed or payable by the Issuer under or pursuant to the terms and conditions of the Bonds, including default interest (if any).

2. GUARANTEE UNDERTAKING

2.1. Guarantee

2.1.1. The Guarantor as guarantor hereby unilaterally, unconditionally and irrevocably undertakes the Guarantee in favour of the Bondholders to secure the payment of all present and future Secured Obligations of the Issuer to the Bondholders in accordance with the terms and conditions of the Bonds and the Guarantee .

2.1.2. Pursuant to this Guarantee, the Guarantor shall, within thirty (30) Business Days upon receiving the Request for Guarantee Payment, pay or otherwise make available from time to time to the Bondholders or otherwise as a Bondholder so directs upon the respective Bondholders' first demand the amounts as specified by the Bondholders in the Request for Guarantee Payment, without and free of any deduction for set-off, counterclaim or withholding of any kind and without any further investigation to be conducted by the Guarantor, save for obtaining evidence from KELER or a custodian with a securities account at KELER that the intended recipient of any such payment is a Bondholder at or shortly before the time of making any such payment hereunder.

2.1.3. This Guarantee may only be amended with the prior written consent of all Bondholders.

2.2. Demand and Conditions of the Guarantee

2.2.1. Any drawdown under the Guarantee shall be invoked by the Bondholder(s) by way of written Request for Guarantee Payment sent to the Guarantor which shall contain
2.2.1.1.name of the Bonds (name: FUTUREAL 2031/I HUF Kötvény);

- 2.2.1.2. ISIN code of the Bonds HU0000360268;
 - 2.2.1.3. number of Bonds owned by the Bondholder;
 - 2.2.1.4. Ownership Certificate;
 - 2.2.1.5. corporate documents evidencing the existence and due registration of the relevant Bondholder and signing authority of the person or persons executing such Request for Guarantee Payment;
 - 2.2.1.6. determination of the payment obligation that the Issuer has not fulfilled towards the Bondholder by the applicable deadline and an express statement that the Issuer has not fulfilled its designated payment obligations by the deadline;
 - 2.2.1.7. the determination of the due amount to be paid;
 - 2.2.1.8. name of the account holding bank and bank account number of the Bondholder(s)'s bank account designated for the receipt of proceeds related to the Bond; and
 - 2.2.1.9. payment order (in Hungarian: "fizetési felszólítás") regarding the amount set out under paragraph 2.2.1.7. above together with payment details set out in paragraph 2.2.1.8. above.
- 2.2.2. The Request for Guarantee Payment shall duly be signed and the Bondholder(s)' signature shall be notarised by a notary (if signed abroad, also legalized by *Apostille* or superlegalisation, as applicable).
 - 2.2.3. The Request for Guarantee Payment sent to the Guarantor in accordance with Section 2.2.1 above shall qualify as payment order set forth under Section 6:435 of the Civil Code.
 - 2.2.4. The payment obligation of the Guarantor under the Guarantee is independent from the obligation in relation to which the Guarantee has been undertaken by the Guarantor.

The Guarantor shall not be entitled to refuse the performance under the Guarantee on the basis of any grounds or effect any objection (in Hungarian: "kifogást érvényesít") against any of the Bondholder(s), save in case if the request was made obviously in an abusive way or in bad faith according to Section 6:436 of the Civil Code.

3. Term of the Guarantee

- 3.1.1. The Guarantee is undertaken for a definite period (*határozott időre vállalt garancia*). This Guarantee shall be effective from the Issue Date until the full and irrevocable satisfaction of the Secured Obligations, on which date the Guarantee shall terminate.
- 3.1.2. The Guarantor shall not be entitled to terminate (in Hungarian: "felmond") or waive the Guarantee.
- 3.1.3. The Guarantor acknowledges and confirms that any drawdown by the beneficiaries of any amount under this Guarantee does not cause the termination of this

Guarantee. This Guarantee only terminates on the date specified in Section 3.1.1. above.

4. Representations and Warranties

In addition and without prejudice to those representations and warranties made by or in respect of, the Guarantor in any other Bond Document, the Guarantor represents and warrants for the benefit of the Bondholders that as of the date hereof:

- (a) it is a limited liability company duly incorporated and validly existing in the Netherlands;
- (b) it has the power and capacity to issue the Guarantee and to perform its obligations hereunder and has taken all necessary action and made all necessary formalities to authorize the undertaking of this Guarantee;
- (c) the execution of this Guarantee by the Guarantor and the exercise of its rights and performance of its obligations hereunder do not:
 - (i) conflict with, or result in any breach of, any of the terms, covenants, conditions or provisions of any agreement which is binding upon it or any of its assets; or
 - (ii) conflict with or violate any provision of its constitutional documents;
 - (iii) conflict with any applicable law;
- (d) no steps have been taken or legal proceedings been started or (to the best of the Guarantor's knowledge and belief) threatened against it for its winding up, liquidation, administration or re organisation or for the appointment of an administrator or similar officer of it or of any or all of its assets or revenues;
- (e) to the best of its knowledge no action or administrative proceedings of or before any court or agency which is likely to have a material adverse effect on its business or financial condition has been started or threatened; and
- (f) it is aware of the terms and conditions of the Bonds.

5. Subrogation

The Guarantor hereby unconditionally and irrevocably waives the right of subrogation which is created by operation of law regarding the Guarantee according to section 6:57 (3) of the Civil Code. The Guarantor hereby confirms that it is aware of the above right of subrogation and declares that when making such waiver, it understands the legal effect and consequences of such waiver.

6. Waiver of defence

The liability of the Guarantor to perform its payment obligation shall be absolute, independent and unconditional.

The rights and remedies herein are cumulative and not exclusive of any rights or remedies provided by law and may only be waived in writing and specifically.

7. NOTICES AND DELIVERY

7.1. The Request for Guarantee Payment made in accordance with Section 2.2 and any communication to be made under or in connection with the Guarantee shall be made to the following address of the Guarantor:

Address: Prins Hendriklaan 26, 1075BD Amsterdam., Netherlands
Phone number: +36-70-866-4140
Attention to: Zsolt Balázsik

7.2. Any notice sent shall be effective vis-à-vis the addressee:

- in case of personal delivery on the date of the addressee's representative signing the acknowledgement of receipt;
- in case of postal delivery on the date of delivery to the addressee's address,

save that a notice duly sent to the addressee's address specified above as registered mail with return receipt (in Hungarian: *tértivevényes és ajánlott küldemény*) shall also be deemed to be delivered to the addressee on the fifth (5th) calendar day following the posting date if the postal mail could not be actually delivered for any reason whatsoever.

7.3. In case the address of the Guarantor changes, the Guarantor undertakes that it will notify the Issuer as to the changed address within five (5) days following such change and the Guarantor shall procure that the Issuer notifies the Bondholders on such change in accordance with the Terms and Conditions of the Bonds.

7.4. All documents to be furnished or communications to be given or made under this Guarantee shall be in the English language or, if in another language, shall be accompanied by a certified English translation.

8. SUCCESSORS AND ASSIGNS

8.1. This Guarantee shall inure to the benefit of and shall be binding upon the legal successors of the Bondholders. The Guarantor cannot assign any of its rights or obligations under this Guarantee without the Bondholders' prior written consent unless expressly permitted under any other Bond Document.

8.2. No Bondholder may at any time and from time to time transfer the right to exercise the Guarantee and all or any of the rights which are for the time being exercisable by such Bondholder hereunder save as provided below.

8.3. The Guarantor hereby expressly and irrevocably consents (for the purposes of Article 6:433 of the Civil Code), to any transfer of the right to exercise the Guarantee and all or any of the rights which are for the time being exercisable by such Bondholder hereunder, if made together and in conjunction with the transfer of title to the relevant Bond(s) owned by such Bondholder to the new owner of the affected Bond(s). For the avoidance of doubt, any other transfer, assignment or other disposal of any rights under this Guarantee is subject to the specific prior written approval of the Guarantor.

8.4. Any person becoming a transferee of any rights and obligations of the Bondholders under and in accordance with this Guarantee shall thereupon become entitled to the

benefit of the provisions contained herein as if it had originally been and had been, to the extent permitted under Hungarian law.

8.5. The Guarantor hereby exclude any liability or responsibility under this Guarantee in respect of persons not being Bondholders at the time any demand is made under this Guarantee and at the time of making any payment hereunder.

9. MISCELLANEOUS

9.1. This Guarantee and all rights and obligations arising under or in connection therewith (including the validity, effectiveness and the termination of this Guarantee) shall be governed by and construed in accordance with Hungarian law.

9.2. The courts of Hungary shall have jurisdiction to settle any dispute or claim arising out of or in connection with this Guarantee (including a dispute regarding the existence, validity, interpretation, breach or termination of this Guarantee or the consequences of its nullity). For the avoidance of doubt, under Section 28(1) c) of Act No. CXXX of 2016 on the Code of Civil Proceedings the place of performance of this Guarantee and the rights and obligations established hereunder is Budapest, Hungary.

9.3. This Guarantee enters into full force and effect on the date of its execution.

Dated March 3, 2021

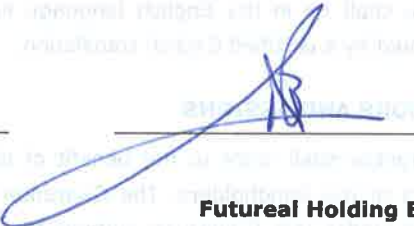
SIGNATURES:

THE GUARANTOR



Futureal Holding B.V.

Represented by: Zsolt Balázsik



Futureal Holding B.V.

Represented by: Mark Bakker

ISSUER

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

Futó utca 47-53. VII. em.

1082 Budapest

Hungary

DEALER

Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Váci út 116-118.

1133 Budapest

Hungary

PAYING AGENT

Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Váci út 116-118.

1133 Budapest

Hungary

AUDITOR

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság

Bajcsy-Zsilinszky út 78

1055 Budapest

Hungary