

---



**Futureal Development Holding**  
**Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

**2022 Annual Report**

# Management Report

## 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. (“the Company”) 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 31 December 2022:

Shareholders	Face value of shares	Ownership share %
Futureal Holding BV	11 520 000,00 €	100,0000%

## 2 Business Environment

### Market Update - General

The turbulent economic situation is currently being observed in all global markets, including countries in which Futureal and as part thereof, the Company operate. After two years of disruptions caused by the pandemic, the ongoing Russian invasion of Ukraine is having a significant impact on CEE economies, bringing uncertainty in tenant demand, and driving increases of utility prices and construction and fit-out budgets.

### Office market

The environment of high inflation, growing prices of utilities and the change in work culture all have impact on the conditions of the market and tenants' decisions regarding real estate. As a result, we are witnessing that tenants very consciously adjust office space to their real needs and are more cautious in their office space related decisions. The diminishing supply of new constructions in key markets however creates a favorable opportunity for Futureal concentrating on its office repositioning program. This program is tailored towards satisfying the growing demand for "green", high-quality office spaces. The current trend towards hybrid and remote working has emphasized the need for office spaces that encourage collaboration and provide a premium experience for employees when they do come into the office. Futureal is actively pursuing this trend by focusing on creation of contemporary and flexible spaces that meet the rapidly evolving needs of tenants.

Despite the challenges which the office market is facing in Europe and globally, Futureal, and as part thereof, the Company, is well-positioned to capitalize on the current market dynamics. The increasing demand for sustainable office space is aligned with Futureal's focus on ESG credentials and employee well-being. As the EU-wide initiative to improve the energy performance of non-residential buildings gains traction, Futureal's sustainability focus provides a competitive edge in the market.

### Industrial market

Despite the rapid growth in modern industrial and logistics space supply in recent years, raising construction costs and growing land prices are expected to constrain future growth and cause gradual rents increases. Although the level of space currently under construction has decreased, Futureal anticipates that the industrial market will continue to grow. Due to problems with Asian suppliers and relocation of production from conflict areas (back) to Europe, the manufacturing sector emerges as one of the key drivers of the today's warehouse and industrial market.

As rents and utility costs continue to rise, tenants are increasingly prioritizing ESG values and energy-saving solutions in their decisions. We remain committed to our focus on constructing sustainable and environmentally friendly facilities for our industrial tenants.

#### Retail market

Retail property market is constantly evolving to meet the expectations and needs of consumers. Shopping centers must go beyond providing just a place to purchase goods, they must also serve as trendy gathering spaces and entertainment hubs for visitors to enjoy. Retail industry is facing a great challenge with rising utility prices and inflation in property costs. In line with its ESG values, Futureal, and as a part thereof the Company, has been proactive in adapting its retail assets to reduce energy consumption and limit carbon emissions. By reducing carbon footprint, Futureal not only contributes to a more sustainable future but also creates cost savings that benefit both the company and the tenants.

### **3 Purpose and strategy**

#### Integrated, full-service operation, best-in-class team, efficiencies of scale

Futureal has grown to become one of the leading diversified commercial real estate developers and investors in Central Europe and its Hungarian holding entity, Futureal Development Holding Kft has increased its size in parallel. We have nearly two decades of experience in outstanding large-scale office, retail and mixed-use projects, as well as logistics and industrial developments and investments, satisfying the real estate needs of several Fortune 500 companies.

#### Cycle-conscious, diversified, value investor's approach to acquisitions

Futureal, and as part thereof, the Company, has been focusing on step-by step, organic expansion, and diversification by investing and developing in different market segments (office, retail, logistics), accompanied with carefully selected opportunistic and value-add acquisitions and cycle-conscious exits executed with a value-investor's approach.

Futureal's medium-term targets include building-up a high-quality rental income generating portfolio of core commercial real estate assets. Futureal plans to maintain an agile investment and exit strategy with a focus of managing cyclicity, market risks and recycling capital. Acquisitions are based on strict underwriting standards and deep due diligence.

#### Strong financing partners

Futureal and as part thereof, the Company, has a long-term partnership with the leading local banks in Hungary and Poland (e.g. OTP Bank, Erste Bank, Unicredit Bank, K&H/KBC Bank, Raiffeisen Bank, etc.).

### **4 Major developments of the reported period**

#### Changes:

The Company has on 31<sup>st</sup> January 2022 successfully issued a second tranche of bonds in an amount of HUF 8,05 billion (face value) within the framework of the Bond Funding for Growth Program ("Növekedési Kötvény-program") launched by the National Bank of Hungary. This issuance was an addition to two bond series issued during 2021.

After nearly 20 years Tibor Tatár, former CEO, decided to leave the Company for personal reasons bounding him to a narrower geographic region. The merged organization will be jointly led by Karol Pilniewicz, CEO & CIO and David Hendrych, Group CFO & COO.

## 5 Results

<b>Description (Data in EUR)</b>	<b>01.01.2022-31.12.2022</b>
Net Sales revenues	8 599
Other income	539
Material Expenses	481 914
Depreciation	721
Other Expenses	40 492
<b>Operating Loss</b>	<b>-518 479</b>
Financial Income	43 675 303
Financial Expenses	26 635 651
<b>Profit Before Tax</b>	<b>16 521 173</b>
Corporate Income Tax	-672 045
<b>Profit After Tax</b>	<b>15 849 128</b>

The financial income include the following items: the dividend received from Finext Nyrt. and OTP Bank Nyrt in total amount of EUR 2,346,933; the interest income on loan receivables in amount of EUR 7,507,796.16; interest on other financial assets (government bond, treasury bill and OTC derivatives) in amount of EUR 8,612,068 and the remaining amount derived mainly from exchange gains.

The financial expenses consist of three main items. One is the impairment reversal of the investment in Finext Nyrt. EUR 6,665,400, the impairment losses on other subsidiaries in amount of EUR 75,744 and impairment losses on securities in current assets in amount of EUR 2,560,609 the other one is the interest payable on bonds in amount of EUR 12,287,789 and the third one is the exchange loss on financial transactions.

## 6 Review of the fulfilments of the covenants:

### (i) Rating of the Bonds

Based on the latest valuation made on 3 November 2022 the rating of the Company is BB with a Negative Outlook.

The Company is for the purposes of the following paragraph named “the Issuer”

### (ii) The Issuer Bond Debt to Equity Undertaking

**Bond Debt to Equity Undertaking** = (Total Net Issuer Bonds and Other Borrowings) / (Consolidated Equity), where

**Total Net Issuer Bonds and Other Borrowings:** Total Issuer Bonds and Other Borrowings, reduced by the Cash and Cash Equivalents,

### **Total Issuer Bonds and Other Borrowings:**

(a) the total amount of bonds issued by any of the Issuing Entities that are outstanding to third parties (not being part of Futureal Group) that are not subordinated to the Bonds, plus

(b) any other third party loans and borrowings of the Issuing Entities that are outstanding to third parties (being not part of Futureal Group) that are not subordinated to the Bonds,

### **Issuing Entities:**

(i) the Issuer,

(ii) the Guarantor (Futureal Holding B.V.) and

(iii) any other legal entity within the Futureal Group that issues bond(s) that are guaranteed (by way of a guarantee, suretyship or other liability arrangement) by the Guarantor or the Issuer, during the term of such guarantee,

**Consolidated Equity:** the total equity indicated in the consolidated balance sheet of the Guarantor, and

**Cash and Cash Equivalents:** the Cash and Cash Equivalents as indicated in the consolidated balance sheet of the Guarantor, i.e. Futureal Holding BV. (dated 31.12.2022) based on the latest audited financial statements (for the avoidance of doubt, not including restricted cash).

Consolidated Equity	491 798 221
Total Issuer Bonds and Other Borrowings	299 369 348
Cash and Cash Equivalents	242 424 467
Total Net Issuer Bonds and Other Borrowings	56 944 881
<b>Bond Debt to Equity Undertaking</b>	<b>0.12</b>

As at 31 December 2022 the Bond related Issuer Undertakings were fulfilled.



## 7 Key performance indicators

### Profitability indicators

Description	Calculation	01/01/2021-31/12/2021	01/01/2022-31/12/2022
Pre-tax profit/(loss) to sales net profit margin	pre-tax profit (loss) / net sales revenues	1741270,85%	192129,00%
Operating profit/(loss) to sales profit margin	operating profit (loss) / net sales revenues	-166767,35%	-6029,53%
Pre-tax profit/(loss) to return on equity	pre-tax profit/(loss) / equity	4,76%	11,70%
After-tax profit/(loss) to equity	after-tax profit (loss) / equity	4,74%	11,22%
Operating profit/(loss) to return on asset	operating profit/(loss) / (non-current assets + inventories)	-0,31%	-0,19%

### Net assets position

Description	Calculation	01/01/2021-31/12/2021	01/01/2022-31/12/2022
Equity	equity / balance sheet total	28,32%	31,24%
Coverage of non-current assets	non-current assets / equity	146,51%	197,09%
Equity growth ratio	equity in the reporting year / equity in the previous year	104,97%	112,64%
Equity to share capital	equity / share capital	1 088,45%	1 226,03%
Debt/equity ratio	liabilities / equity	244,12%	214,46%

### Liquidity indicators

Description	Calculation	01/01/2021-31/12/2021	01/01/2022-31/12/2022
Cash ratio	cash /current liabilities	34708,36	365,69
Acid test	(receivables + cash at bank and in hand + securities) / current liabilities	39348,03	258,93
Current ratio	(current assets + prepayments) / (current liabilities + accruals)	22,87	20,40

Date: Budapest 26 April 2023

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**

**2022.12.31**

:: Budapest, 2023.04.26.

**P. H.**

Pusztai László Péter és David Hendrych  
a vállalkozás vezetői

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

**Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

**"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

adatok EUR-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	2022.12.31
a	b	c	d	e
1 A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	183 711 769	0	278 364 600
2 I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	6 103	0	5 382
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	6 103	0	5 382
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	183 705 666	0	278 359 218
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	56 523 010	0	63 133 184
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	126 300 925	0	201 306 450
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	881 731	0	541 196
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	13 378 388
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Kelt: Budapest, 2023.04.26.

P. H.

Pusztai László Péter és David Hendrych  
a vállalkozás vezetői

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

**Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

**"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

adatok EUR-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	2022.12.31
a	b	c	d	e
29 B.	FORGÓESZKÖZÖK	245 610 399	0	153 397 565
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	24 962 290	0	1 411 112
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0	0	0
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	5 247 422	0	1 290 033
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	19 714 868	0	121 079
44	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46 III.	ÉRTÉKPAPIROK	3 998 555	0	22 485 007
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0	2 166 015
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	3 998 555	0	20 318 992
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	216 649 554	0	129 501 446
54	Pénztár, csekkek	321	0	321
55	Bankbetétek	216 649 233	0	129 501 125
56 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	13 495 583	0	20 302 113
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 961 539	0	9 624 005
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	11 534 044	0	10 678 108
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	442 817 751	0	452 064 278

Kelt: Budapest, 2023.04.26.

P. H.

Pusztai László Péter és David Hendrych  
a vállalkozás vezetői

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

**Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

adatok EUR-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	2022.12.31
a	b	c	d	e
61 D.	SAJÁT TŐKE	125 389 175	0	141 238 303
62 I.	JEGYZETT TŐKE	11 520 000	0	11 520 000
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64 II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65 III.	TŐKETARTALÉK	85 894 072	0	85 894 072
66 IV.	EREDMÉNYTARTALÉK *	22 035 850	0	27 975 103
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	5 939 253	0	15 849 128
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	306 103 803	0	302 903 494
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	306 097 561	0	302 311 056
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	306 097 561	0	302 311 056
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

Kelt: Budapest, 2023.04.26.

P. H.

Pusztai László Péter és David Hendrych  
a vállalkozás vezetői

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

**Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

adatok EUR-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	2022.12.31
a	b		c	d	e
92	III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	6 242	0	592 438
93		Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
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)	6 133	0	0
98		Váltótartozások	0	0	0
99		Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	4 475
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	109	0	587 963
103		Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104		Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105	G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	11 324 773	0	7 922 481
106		Bevételek passzív időbeli elhatárolása	219	0	0
107		Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	11 324 554	0	7 922 481
108		Halasztott bevételek	0	0	0
109		<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>442 817 751</b>	<b>0</b>	<b>452 064 278</b>

Kelt: Budapest, 2023.04.26.

**P. H.**

Pusztai László Péter és David Hendrych  
a vállalkozás vezetői

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

**Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(összköltség eljárással)

adatok EUR-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2021.01.01 - 2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	2022.01.01 - 2022.12.31
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	343	0	8 599
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	343	0	8 599
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	832	0	539
8	ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
9 05.	Anyagköltség	0	0	0
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	539 877	0	371 671
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	11 523	0	101 948
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	8 295
14 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	551 400	0	481 914
15 10.	Béreköltség	0	0	3 894
16 11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	75
17 12.	Bérráulékok	0	0	521
18 V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	0	4 490
19 VI.	Értécsökkenési leírás	721	0	721
20 VII.	Egyéb ráfordítások	21 066	0	40 492
21	ebből: értékvesztés	15 087	0	167
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-572 012	0	-518 479

Kelt: Budapest, 2023.04.26.

P. H.

Pusztai László Péter és David Hendrych  
a vállalkozás vezetői

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

**Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(összköltség eljárással)

adatok EUR-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2021.01.01 - 2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	2022.01.01 - 2022.12.31
a	b		c	d	e
23	13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	15 696 360	0	2 346 933
24		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	15 696 360	0	2 261 340
25	14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	15 166
26		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	15 166
27	15.	Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírokból,kölcsönökből)szárm.bevételek,árfolyamnyereségek	2 061 195	0	7 045 441
28		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	2 061 195	0	7 003 105
29	16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	676 762	0	7 696 110
30		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	668 749	0	504 691
31	17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	3 772 551	0	26 571 653
32		ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	22 206 868	0	43 675 303
34	18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
35		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36	19.	Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírból,kölcsönből)szárm.ráfordítások,árfolyamveszteségek	2 655	0	181 465
37		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38	20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	4 955 446	0	12 384 251
39		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	2 094	0	0
40	21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	10 128 317	0	-4 029 047
41	22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	575 879	0	18 098 982
42		ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	15 662 297	0	26 635 651
44	B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	6 544 571	0	17 039 652
45	C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	5 972 559	0	16 521 173
46	X.	Adófizetési kötelezettség	33 306	0	672 045
47	D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	5 939 253	0	15 849 128

Kelt: Budapest, 2023.04.26.

P. H.

Pusztai László Péter és David Hendrych  
a vállalkozás vezetői



1	4	4	3	4	4	5	9	-	6	4	2	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

2022. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2023. április 26.

---

a vállalkozás vezetői (képviselői)

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. 2020.12.17-én dr. Futó Péter eladta a Társaságban lévő részesedését a Futureal Holding BV-nek, amely így 100% tulajdonosa lett a Társaságnak.

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2022. december 31-én az alábbi:

Tagok/székhelye	Üzletrész névértéke	Üzletrész százalékos aránya
Futureal Holding BV	11 520 000 EUR	100%

A Futureal Holding BV (székhely: Kronenburg 14, 1183 AS Amstelveen, Hollandia) állítja össze a vállalkozáscsoport összevont (konszolidált) éves beszámolóját, amelybe a Társaságot, mint leányvállalatot bevonták.

A konszolidált beszámoló a [www.futurealgroup.com](http://www.futurealgroup.com) címen található meg.

A Társaság törzstőkéje: 11.520.000 EUR

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

- 6420\*08 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység
- 4110\*08 Épületépítési projekt szervezése
- 6820\*08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6810\*08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

A Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „Számviteli Törvény”) 20. § (4) bekezdésében biztosított lehetőséggel élve a 2021. üzleti évtől, azaz 2021. január 1. napjától kezdődően a Társaság könyvvezetése és az éves beszámolójának elkészítése tekintetében az euróban történő könyvvezetésre tért át, vagyis a 2021-es üzleti évtől, azaz 2021. január 1. napjától kezdődően könyveit euróban vezeti és az éves beszámolóját euróban készíti.

A Társaság ügyvezetői, akik együttesen jogosultak a cégjegyzésre:

Hendrych David  
1037 Budapest, Jablonka lejtő 17. Fsz. 2. ajtó

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

László Zsuzsa  
2120 Dunakeszi, Iskola utca 5. 10. em. 41. ajtó

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.  
2022.01.01. – 2022.12.31.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Kalavszky Márton  
Kamarai tagsági száma: 007413  
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A könyvvizsgáló által az üzleti év könyvvizgálatért felszámított díj:  
4 370 000,- Ft + ÁFA

A Társaságnak 2022. 12. 31-én a következő vállalkozásokban van érdekeltsége:

Cégnév	Székhely	Részesedés bekerülési értéken EUR	Tulajdoni hányad
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	35 604	100,00%
BP1 Második Ütem Zrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	63 000	100,00%
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3	100,00%
Futureal Management Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	382 261	100,00%
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	89 166 969	73,913%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	8 216	100,00%
Cinext Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	5 996	0,122%
Finext Partners Two Alapok Alapja	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	300 000	100,00%
Finext Partners Three Alapok Alapja	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	300 000	100,00%

A részesedésekre elszámolt értékvesztések az alábbiak szerint alakultak:

Cégnév	Bekerülési érték EUR 2022.01.01.	Elszámolt értékvesztés EUR-ban	Nettó érték EUR 2022.12.31.
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	35 604	-	35 604
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	8 216	-	8 216
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	3	-	3
Futureal Management Kft.	382 261	0	382 261
Finext Partners Three Alapok Alapja	300 000	-	28 553
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	89 166 969	-	26 471 035
BP1 Második Ütem Zrt	63 000	-	8 011
Cinext Kft.	5 996	-	3 912
Finext Partners Two Alapok Alapja	300 000	-	32 335
<b>Összesen</b>	<b>90 262 049</b>	<b>-</b>	<b>26 587 669</b>

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős az FR Management Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe megbízásából a Futureal Shared Services Partnership C. V. Magyarországi Fióktelepe (adószáma: 32146314-2-42), az éves beszámolót összeállította:

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

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 Társaság nem gyakorolt munkáltatói jogokat egyetlen munkavállaló felett sem a tárgyévben. A beszámolóban kimutatott személyi jellegű ráfordítások, a kettős munkavállalókkal kapcsolatos költségeket mutatják a Mt. 195§. alapján.

## 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 – EUR-ban értendők.

A Társaság pénzügyi éve megegyezik a naptári évvel.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2021.01.01-2021.12.31 időszakra vonatkoznak.  
A mérlegkészítés választott időpontja - ha a számviteli politika más része vagy jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik - a mérleg valamennyi tételéhez kapcsolódóan a fordulónapot követő 31 naptári nap, vagyis 2023.01.31.

### 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 a 2.498,44 EUR-t akkor a 2.498,44 EUR-t.

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.

A részesedés, befektetés értékelésénél a Társaság mérlegeli, hogy annak a gazdasági társaságnak, amelynek valamely tulajdoni hányadát jeleníti meg a részesedés, milyen a piaci megítélése, a cégbe befektetett összeg annak esetleges megszűnése esetén várhatóan meg fog-e térülni valamint a gazdasági társaság saját tőke értékének a befektetés névértékével arányos része a befektetés könyv szerinti értéke alá csökkent-e. Ezen tényezők figyelembe vételével határozza meg az adott befektetés piaci értékét.

Amennyiben a gazdasági társaságban lévő tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél a befektetés könyv szerinti értéke a piaci értéke alá csökken és ez a veszteségjellegű különbözet tartósan mutatkozik és jelentős összegű, akkor értékvesztést kell elszámolni.

Ha gazdasági társaságba való befektetésnek a mérlegkészítéskori piaci értéke jelentősen és tartósan magasabb, mint a befektetés könyv szerinti értéke, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenteni kell. Az értékvesztés visszairásával a befektetés könyv szerinti értéke nem haladhatja meg a beszerzési értéket.

Az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegforduló napján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett kölcsönöknél értékvesztést kell elszámolni a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti veszteségjellegű különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósan és jelentősnek mutatkozik. A követelés várhatóan megtérülő összegénél a Társaság vizsgálja az adott kölcsön, illetve a hozzá kapcsolódó kamat követelés, valamint a kölcsönbe vevő társaság likvid kötelezettségekkel csökkentett eszköz értékének viszonyát.

#### 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 499,69 EUR beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja.

### 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 euro értéken 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 euró értéken 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 euró értéken kell a mérlegben kimutatni. A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra, a Hátrасorolt 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 euróban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon euróra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

Az euróban 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 euróra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó

a) euróban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,

b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által december 31-i közzétett, hivatalos devizaárfolyamon euróra 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

Az üzleti év során a Társaság nem folytatott kapcsolatos felekkel lényeges és nem szokásos ügyleteket.

A Társaság a tárgyév során nem fedezeti célú, tőzsdén kívüli határidős ügyleteket kötött, melyek közül a fordulónapon nyitott tételeket a 0. számlaosztályban tartja nyilván. Az ügyletek adatait a következő táblázat tartalmazza.

Ügylet tárgya	Lejárató idő	Szerződés szerinti érték (EUR)	Szerződés szerinti érték (HUF)	Mérlegkészítéskori piaci érték (HUF)
Deviza határidős ügylet	2023.03.10.	2 500 000	1 016 725 000	1 046 404 153
Deviza határidős ügylet	2023.03.22.	15 096 239	6 000 000 000	6 016 337 126
Deviza határidős ügylet	2023.03.24.	9 934 186	4 000 000 000	4 058 392 701

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.  
2022.01.01. – 2022.12.31.

A tárgyévben lezárt nem fedezeti célú, tőzsdén kívüli származékos ügyletek adatait a következő táblázat tartalmazza:

<b>Ügylet tárgya</b>	<b>Lejárati idő</b>	<b>Szerződés szerinti érték (EUR)</b>	<b>Szerződés szerinti érték (HUF)</b>	<b>Ügyleten elért eredmény (EUR)</b>
Deviza határidős ügylet	2022.12.15.	20 000 000	8 373 000 000	636 877
Deviza határidős ügylet	2022.12.15.	20 000 000	8 277 600 000	401 745
Deviza határidős ügylet	2022.12.15.	20 000 000	8 269 600 000	382 027



## II. A mérlegben szereplő eszközök EUR-ban

### 1. Immateriális javak

Bruttó érték	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2022.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2022.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	7 211	0	0	7 211
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>7 211</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 211</b>

Értéksökkenés	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2022.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2022.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	1 108	721	0	1 829
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>1 108</b>	<b>721</b>	<b>0</b>	<b>1 829</b>

Nettó érték	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2022.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2022.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	6 103	0	721	5 382
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>6 103</b>	<b>0</b>	<b>721</b>	<b>5 382</b>

### 2. Tárgyi eszközök

A Társaság tárgyi eszközökkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.  
2022.01.01. – 2022.12.31.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközök	adatok EUR-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Tartós részesedés a Finext Vagyonkezelő Nyrt-ben	56 040 534	62 695 934
Tartós részesedés a Futureal Management Kft-ben	414 634	382 261
Tartós részesedés a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-ben	6 992	0
Tartós részesedés a BP1 Második ütem zRt-ben	60 850	54 989
<b>Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban</b>	<b>56 523 010</b>	<b>63 133 184</b>
Futureal Management Kft.-nek adott kölcsön	9 634 146	12 050 863
Etele Plaza Üzemeltető Kft.-nek adott kölcsön	906 983	2 001 737
Futureal Belváros Kft.-nek adott kölcsön	1 014 007	1 079 402
Futureal Residential One S.á.r.l.-nek adott kölcsön	0	35 265 295
Futureal Holding BV.-nek adott kölcsön	114 745 789	138 675 158
QED Magyarország Kft.-nek adott kölcsön	0	12 233 995
<b>Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásban</b>	<b>126 300 925</b>	<b>201 306 450</b>
Tartós részesedés Cinext Kft-ben	0	2 084
Tartós részesedés Finext Opportunities Értékpapír Bef.Alap	293 639	0
Tartós részesedés Finext Partners Three Alapok Alapja Ép.Bef.Alap-ban	294 136	271 447
Tartós részesedés Finext Partners Two Alapok Alapjában Ép.Bef.Alap-ban	293 956	267 665
<b>Egyéb tartós részesedések</b>	<b>881 731</b>	<b>541 196</b>
Államkötvények	0	13 378 388
<b>Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>	<b>0</b>	<b>13 378 388</b>
<b>Összesen</b>	<b>183 705 666</b>	<b>278 359 218</b>

Az adott kölcsönök kamatozóak, melyekre piaci kamatok kerültek felszámításra.

A tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok soron a tárgyévben vásárolt 2038/A sorozatú államkötvények kerülnek kimutatásra. A társaság a számviteli törvény 54§ (8)-(9) bekezdésében foglaltak alapján kockázatmentesnek tekinti ezen értékpapírokat, és ezáltal nem alkalmazza az értékvesztés elszámolását.

A tárgyév alatt a Társaság 0,122%-os részesedést szerzett a Cinext Kft-ben, valamint értékesítette a Finext Opportunities Értékpapír Befektetési Alapban lévő részesedését.

A Társaság a leányvállalatok saját tőke adatai alapján értékvesztést számolt el.

Leányvállalatok saját tőke adatait a következő tábla tartalmazza:

Cégnév	Saját tőke adatok EUR-ban
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	-23 636
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	-1 154 546
Finext Partners Two Alapok Alapja Ép.Bef.Alap	267 665
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	84 823 961
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	-78 072
BP1 Második Ütem Zrt.	54 989
Finext Partners Three Alapok Alapja Ép.Bef.Alap	271 447
Futureal Management Kft.	657 037
Cinext Kft.	1 708 210

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.  
2022.01.01. – 2022.12.31.

A részesedésekre elszámolt értékvesztéseket az alábbi mozgástábla mutatja be:

Cégnév	Nyitó értékvesztés EUR-ban	Tárgyévi elszámolt értékvesztés EUR	Záró értékvesztés EUR-ban
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	35 604	0	35 604
Finext Partners Opportunities Értékpapír Befektetési Alap	6 361	-6 361	0
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	3	0	3
Finext Partners Two Alapok Alapja Ép.Bef.Alap	6 044	26 291	32 335
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	33 126 436	-6 655 401	26 471 035
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1 224	6 992	8 216
BP1 Második Ütem Zrt.	2 150	5 861	8 011
Finext Partners Three Alapok Alapja Ép.Bef.Alap	5 864	22 689	28 553
Cinext Kft.	0	3 912	3 912
<b>Összesen</b>	<b>33 183 686</b>	<b>-6 596 017</b>	<b>26 587 669</b>

#### 4. Készletek

A Társaság készletekkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

#### 5. Követelések

Követelések	adatok EUR-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Adott kölcsön a Futureal New Times Kft.-nek	775 572	1 290 033
Követelés Futureal Real Estate Holding Bv-vel szemben	4 471 850	0
<b>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben</b>	<b>5 247 422</b>	<b>1 290 033</b>
Adott kölcsön a Pedrano Construction Kft.-nek	0	115 320
Adott kölcsön a Pedrano Commercial Kft.-nek	19 607 911	0
Társasági adó követelés	90 674	0
Általános forgalmi adó követelés	1 797	2 064
Külföldi Általános forgalmi adó követelés	243	242
Illeték követelés	6	5
Grünes Whonen követelés	10 329	0
Iparüzési adó követelés	3 741	3 448
Cordia Homes részesedés eladás vételár követelés	167	0
<b>Egyéb követelések</b>	<b>19 714 868</b>	<b>121 079</b>
<b>Összesen (Követelések kapcsolt vállalkozással szemben és egyéb követelések)</b>	<b>24 962 290</b>	<b>1 411 112</b>

A management megítélése szerint az adott kölcsönökre vonatkozóan nem szükséges értékvesztés elszámolása.

A Cordia Homes részesedés eladással kapcsolatos követelésre 167 EUR, azaz 100%-os értékvesztés került elszámolásra tárgyévben.

A Pedrano Construction Kft.-nek és Pedrano Commercial Kft.-nek adott kölcsön kamatmentes, a többi adott kölcsönre piaci mértékű kamat került felszámításra, törlesztésük egy összegben, lejáratkor esedékes.

## 6. Értékpapírok

Értékpapírok	adatok EUR-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
OTP részesedések	0	2 166 015
<b>Egyéb részesedések</b>	<b>0</b>	<b>2 166 015</b>
Kincstárjegy	3 998 555	0
Állampapír rövid lejáratú	0	20 318 992
<b>Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>	<b>3 998 555</b>	<b>20 318 992</b>
<b>Értékpapírok összesen</b>	<b>3 998 555</b>	<b>22 485 007</b>

A forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok soron, a tárgyévben vásárolt államkötvények szerepelnek, melyekről részletesebb adatokat a következő tábla tartalmaz.

Államkötvények	Összeg EUR-ban	Lejárat idő
2030/A sorozatú államkötvény	1 229 247	2030.08.21
2032/A sorozatú államkötvény	17 446 035	2032.11.24
2038/A sorozatú államkötvény	4 204 318	2038.10.27

Mivel ezen értékpapírok mérlegkészítéskori piaci értéke tartósan és jelentősen alacsonyabb a könyv szerinti értéknél, ezért a Társaság 2.560.608 EUR (1.024.883.496 HUF) értékben értékvesztést számolt el.

## 7. Pénzeszközök

Pénzeszközök	adatok EUR-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Pénztár	321	321
HUF pénzforgalmi számla egyenlege	154 057 912	17 873 733
EUR pénzforgalmi számla egyenlege	17 492 642	58 308 665
PLN pénzforgalmi számla egyenlege	7 230	7 289
USD pénzforgalmi számla egyenlege	4 440 522	15 613 973
GBP pénzforgalmi számla egyenlege	520	579 414
Lekötött betét	40 650 407	37 118 051
<b>Bankbetétek</b>	<b>216 649 233</b>	<b>129 501 125</b>
<b>Összesen</b>	<b>216 649 554</b>	<b>129 501 446</b>

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.  
2022.01.01. – 2022.12.31.

8. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások	adatok EUR-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Finext Nyrt-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	9
Futureal Residential One S.á.r.l.-nak adott kölcsön kamat elhatárolása	0	106 381
QED Kft-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	339 631
Futureal New Times Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	17 541
Állampapír után járó időszakos kamat elhatárolás	0	253 627
Futureal Management Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolás	594 438	1 876 039
Etele Plaza Üzemeltető Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolás	10 455	225 013
Futureal Holding Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	1 139 912	6 105 436
FR Investments Bemowo sp.k. követelésre elszámolt kamat elhatárolása	47 364	446 788
Bankkamat elhatárolása	8 008	44 030
Futureal Belváros Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolás	2 308	50 490
Futureal Prime Properties One Ingatlanalapnak adott kölcsön kamat elhatárolása	158 713	158 713
Futureal névhasználati díj bevétel elhatárolása	341	307
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>1 961 539</b>	<b>9 624 005</b>
Kötvényekből származó elhatárolt veszteség	11 534 044	10 678 020
Kötvényekhez kapcsolódó díjak elhatárolása	0	88
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>11 534 044</b>	<b>10 678 108</b>
<b>Összesen</b>	<b>13 495 583</b>	<b>20 302 113</b>

Az aktív időbeli elhatárolások növekedését az adott kölcsönök után felszámított piaci mértékű kamatok elhatárolása okozza.

### III. A mérlegben szereplő források értékelése EUR-ban

#### 9. Saját tőke

Saját tőke	Nyitó érték 2022.01.01.	Növekedések	Csökkenések	adatok EUR-ban	
				2021.12.31	Záró érték 2022.12.31
Jegyzett tőke	11 520 000	0	0	11 520 000	11 520 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0
Tőketartalék	85 894 072	0	0	85 894 072	85 894 072
Eredménytartalék	22 035 850	5 939 253	0	27 975 103	27 975 103
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	5 939 253	15 849 128	5 939 253	15 849 128	15 849 128
<b>Összesen</b>	<b>125 389 175</b>	<b>21 788 381</b>	<b>5 939 253</b>	<b>141 238 303</b>	<b>141 238 303</b>

Az előző évi eredmény az eredménytartalékba került átvezetésre.

#### 10. Céltartalékok

A Társaság céltartalékot sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem képzett.

#### 11. Kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Belföldi szállítók	6 133	0
<b>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</b>	<b>6 133</b>	<b>0</b>
FR Management Partnership CV Mo.-i Fióktelep által áttérhelt költség	0	4 475
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</b>	<b>0</b>	<b>4 475</b>
TAO kötelezettség	0	587 963
Santander PLN negatív bank egyenleg	109	0
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>109</b>	<b>587 963</b>
<b>Összesen</b>	<b>6 242</b>	<b>592 438</b>

Hosszú lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Tartozások kötvény kibocsátásból	306 097 561	302 311 056
<b>Összesen</b>	<b>306 097 561</b>	<b>302 311 056</b>

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.  
2022.01.01. – 2022.12.31.

2021-ben a Társaság három sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre.

Az első kibocsátás 2021. március 19-én volt, a pénzügyi teljesítés 2021. március 23-án történt. A kötvény lejáratát 2031. március 23. A felajánlott mennyiség 55 milliárd forint volt, melyre 57,75 milliárd forintnyi ajánlat érkezett. A bevont forrás összege 57,32 milliárd forint.

A második kibocsátásra 2021. november 12-én került sor, melynek pénzügyi teljesítése 2021. november 16-án volt. A kötvény lejáratát 2036. november 16. A felajánlott mennyiség 33,7 milliárd forint volt, melyre 38,85 milliárd forintnyi ajánlat érkezett. A bevont forrás összege 32,15 milliárd forint.

A harmadik kibocsátásra 2021. december 09-én került sor, melynek pénzügyi teljesítése 2021. november 13-án volt. A kötvény lejáratát 2036. november 16. A felajánlott mennyiség 24,25 milliárd forint volt, melyre 24,25 milliárd forintnyi ajánlat érkezett. A bevont forrás összege 21,55 milliárd forint.

2022. január 27-én a Társaság további kötvénykibocsátást hajtott végre, melynek pénzügyi teljesítése 2022. január 31-én volt. A kötvény lejáratát 2031. március 23. A felajánlott mennyiség 8,05 milliárd forint volt, a bevont forrás összege 6,75 milliárd forint.

A Társaság által 2022.03.19-én kibocsátott Futureal 2031 kötvény zöld kötvénynek minősül és a cégcsoport az alábbi fejlesztéseire az alábbi összegekben használta fel a kötvénykibocsátásból származó forrást.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.  
2022.01.01. – 2022.12.31.

A 63,05 milliárd forint (hozzávetőlegesen 158 millió EUR) összértékű Futureal 2031 kötvény zöld kötvénynek minősül. A Futureal Holding a kötvénykibocsátásból származó összegeket teljes egészében az alábbiakban felsorolt, támogatható projektekre osztotta fel (beleértve az elért és célzott tanúsítványokat is). A támogatható projektek tőkeértéke 2022. december 31-én több mint 245 millió euró, ami meghaladja a kötvény összegét.

Zöld kötvény Támogatható zöld eszköz portfólió	Eszköz kategória	Földrajzi elhelyezkedés	BREEAM	Access4You	WELL CORE tanúsítvány a WELL Building Standard v1 (Marina: v2) szerint
Budapest ONE Business Park "A" Épület	Iroda	Magyarország	BREEAM International 2013 Új építkezés: Irodák – Nagyon jó minősítés –Végső szakasz: BREEAM In-Use (várhatóan kiváló szintű) (Regisztrált)	-	Platina minősítés
Budapest ONE Business Park British Telecom Épület	Iroda (Kivitelezés alatt)	Magyarország	BREEAM International 2013 Új építkezés: Irodák – Kiváló minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz)	-	Még nincs WELL tanúsítvány. Nem előminősített, de Platina szintű tanúsítás várható
Budapest ONE Business Park Vodafone Épület	Iroda (Kivitelezés alatt)	Magyarország	BREEAM International 2013 Új építkezés: Irodák – Kiváló minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz)	-	Még nincs WELL tanúsítvány. Nem előminősített, de Platina szintű tanúsítás várható.
Corvin Innovation Campus 1 fázis	Iroda (Kivitelezés alatt)	Magyarország	BREEAM Kiváló International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiváló minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz) / BREEAM kiválónak tervezve	Access4You - tervezett, minősítés még nem eldöntött	Előminősített
Corvin Innovation Campus 2 fázis	Iroda (Kivitelezés alatt)	Magyarország	BREEAM Kiválónak tervezve: International 2016 Új építkezés: Kereskedelmi– Kiváló minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz)	-	Még nincs WELL tanúsítvány. Nem előminősített, de Platina szintű tanúsítás várható.
Etele Plaza Bevásárlóközpont	Kiskereskedelem	Magyarország	BREEAM International 2009 Europe Commercial: Kiskereskedelem – Nagyon jó minősítés – Végső szakasz BREEAM In-Use (várhatóan kiváló szintű). (Még nem regisztrált)	Access4You tanúsítvány – Gold szint	-



Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.  
2022.01.01. – 2022.12.31.

	<b>EUR</b>
<b>Kovenáns kalkuláció</b>	<b>2022.12.31.</b>
<b>A Garancia vállaló konszolidált tőkéje</b>	<b>488 570 840</b>
Hosszú lejáratú kötvény tartozás	284 859 233
Rövid lejáratú kötvény tartozás	14 510 115
<b>A Kibocsátó kötvény és egyéb hiteltartozásai</b>	<b>299 369 348</b>
<b>Készpénz és készpénzhelyettesítő eszközök</b>	<b>242 424 467</b>
<b>A Kibocsátó teljes nettó kötvény és egyéb hiteltartozásai</b>	<b>56 944 881</b>
<b>Kötvény tartozás és konszolidált tőke aránya</b>	<b>0,12</b>

A kötvény tartozás és konszolidált tőke aránya 2022. december 31-én 0,12, ami megfelel a kötvénykibocsátáskor vállalt +1,00 alatti értéknek.

## 12. Passzív időbeli elhatárolások

	<b>adatok EUR-ban</b>	
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Futureal New Times Kft. kamat túlfizetés elhatárolása	219	0
<b>Bevételek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>219</b>	<b>0</b>
Kötvénykibocsátással kapcsolatos díjak	175 758	180 687
Könyvvizsgálati díj	6 775	5 459
Bankköltség	5 636	14 850
Kötvény kamat	11 136 385	7 721 485
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>11 324 554</b>	<b>7 922 481</b>
<b>Összesen</b>	<b>11 324 773</b>	<b>7 922 481</b>

## IV. Az eredmény kimutatás részletezése EUR-ban

### 1. Értékesítés nettó árbevétele

Értékesítés nettó árbevétele	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31	2022.01.01-2022.12.31
Névhasználati díj bevétele	343	304
Közvetített szolgáltatások	0	8 295
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>343</b>	<b>8 599</b>
<b>Összesen</b>	<b>343</b>	<b>8 599</b>

### 2. Egyéb bevételek

Egyéb bevételek	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01-2022.12.31.
Kerekítési eltérés miatti bevétel	92	47
Társasági adójóváírás	740	492
<b>Összesen</b>	<b>832</b>	<b>539</b>

### 3. Anyagjellegű ráfordítások

Anyagjellegű ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01-2022.12.31.
Előző üzleti évek költsége	0	151 748
Könyvelési díj	3 365	3 023
Könyvvizsgálati díj	10 423	10 823
Kötvényekhez kapcsolódó szolgáltatások	520 443	185 080
Cégalapításhoz, cégmódosításhoz kapcsolódó költségek	101	44
Ügyvédi díj	48	8 873
Tagsági díj	5 336	11 200
Egyéb szolgáltatás költsége	161	880
<b>Igénybe vett szolgáltatás értéke</b>	<b>539 877</b>	<b>371 671</b>
Bankköltség	11 523	101 948
<b>Egyéb szolgáltatások értéke</b>	<b>11 523</b>	<b>101 948</b>
<b>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</b>	<b>0</b>	<b>8 295</b>
<b>Összesen</b>	<b>551 400</b>	<b>481 914</b>

4. Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31	2022.01.01-2022.12.31
Béreköltség	0	3 894
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	75
Bérfjárulékok	0	521
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>0</b>	<b>4 490</b>
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>4 490</b>

5. Értékcsökkenési leírás

Értékcsökkenési leírás	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01-2022.12.31.
Vagyoni értékű jogok terv szerinti értékcsökkenése	721	721
<b>Összesen</b>	<b>721</b>	<b>721</b>

6. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31	2022.01.01-2022.12.31
Kerekítés	3	0
Elévült követelés értékvesztése	0	167
Értékvesztés elszámolása kölcsönök után	15 087	0
Vissza nem térítendő támogatás	542	39 029
Bírság, késedelmi kamat	0	1 280
Vissza nem igényelhető áfa	5 434	16
<b>Összesen</b>	<b>21 066</b>	<b>40 492</b>

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.  
2022.01.01. – 2022.12.31.

6. Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi műveletek bevételei	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31	2022.01.01-2022.12.31
Kapott osztalék	15 696 360	2 346 933
<b>Kapott (járó) osztalék és részesedés</b>	<b>15 696 360</b>	<b>2 346 933</b>
Részesedések értékesítéséből származó nyereség	0	15 166
<b>Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek</b>	<b>0</b>	<b>15 166</b>
Hosszú lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	2 061 195	7 003 105
Részesedés eladás nyeresége	0	42 336
<b>Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek</b>	<b>2 061 195</b>	<b>7 045 441</b>
Bankkamat	8 013	7 191 419
Rövid lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	668 749	504 691
<b>Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek</b>	<b>676 762</b>	<b>7 696 110</b>
Nem realizált árfolyamnyereség	0	22 724 035
Realizált árfolyamnyereség	3 774 392	2 426 969
Nem fedezeti célú határidős ügylet bevétele	0	1 420 649
Egyéb előző évi IC kamat	-1 841	0
<b>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</b>	<b>3 772 551</b>	<b>26 571 653</b>
<b>Összesen</b>	<b>22 206 868</b>	<b>43 675 303</b>

A kapott osztalék soron a Finext Nyrt.-től és az OTP Bank Nyrt.-től kapott osztalék került kimutatásra.

Az egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek soron az államkötvények fordulónapig járó kamatbevétel, a tárgyévben lekötésre kerülő bankbetétek utáni kamatok, valamint a tárgyévben vásárolt és visszaváltásra került diszkontkincstárjegyek kamatbevételei találhatók.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.  
2022.01.01. – 2022.12.31.

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Pénzügyi műveletek ráfordításai	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01-2022.12.31.
Részesedés értékesítésének vesztesége	2 655	181 465
<b>Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek</b>	<b>2 655</b>	<b>181 465</b>
<b>Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások</b>	<b>4 955 446</b>	<b>12 384 251</b>
Részesedések értékvesztése/ értékvesztés visszairása	0	-6 589 656
Állampapírok értékvesztése	0	2 560 609
<b>Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése</b>	<b>10 128 317</b>	<b>-4 029 047</b>
Nem realizált árfolyamveszteség	161 300	0
Realizált árfolyamveszteség	414 579	18 098 982
<b>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</b>	<b>575 879</b>	<b>18 098 982</b>
<b>Összesen</b>	<b>15 662 297</b>	<b>26 635 651</b>

A Társaság a leányvállalatok saját tőke adatai alapján értékvesztés, illetve értékvesztés visszairást számolt el, melynek részletezése a 3. Befektetett pénzügyi eszközök pontban található. Management véleménye szerint további értékvesztés elszámolására nem volt szükség a tartós részesedések vonatkozásában az eddig elszámolt értékvesztéseken felül.

8. Adózott eredmény

Adózott eredmény	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01-2022.12.31.
Adózott eredmény	5 939 253	15 849 128

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.  
2022.01.01. – 2022.12.31.

9. Társasági adó

Társasági adó	adatok eHUF-ban		adatok EUR-ban
	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 203 874</b>	<b>6 612 600</b>	<b>16 521 173</b>
Legfeljebb az adóévet megelőző években a 8. § (1) j) pontja alapján alkalmazott adóalap növelő tételnek meghatározott része, de legfeljebb az adóévi kamatlevonási kapacitás összege	0	117 727	294 134
Adomány értékének 20%-a -tartós adományozási szerződés keretében 40%-a- közhasznú szervezet esetén, 50%- a MKA, NKA, illetve felsőoktatási intézmény támogatás esetén, de együttesen max. az adózás előtti eredmény összege. + Feltétel: Igazolás és támogatási szerződés megléte	40	590	1 474
Értékcsökkenés a társasági adó szerint	266	289	722
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi átértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	0	2 663 824	6 655 400
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	49 940	37 584	93 901
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított bevétel, aktivált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	0	1 302	3 253
Adófelajánlás miatt az adófolyószámlán történt jóváírás következtében elszámolt bevétel	273	197	492
Kapott osztalék	5 791 957	939 360	2 346 933
<b>Társasági adóalapot csökkentő tételek</b>	<b>5 842 476</b>	<b>3 760 873</b>	<b>9 396 310</b>
Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint	266	289	721
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	5 567	67	167
Bejelentett részesedéshez kapcsolódó értékvesztés, árfolyamveszteség, vagy kivezetése kapcsán elszámolt ráfordítás és bevétel különbözete	3 731 778	17 009	42 496
A nettó finanszírozási költségnek az EBITDA 30%-a vagy a 939.810.000 Ft közül a nagyobbik összeget meghaladó része csökkentve a megelőző évek kamatlevonási kapacitásának meghatározott részével (Tao tv. 8. § (1) j) pont) Nem kell alkalmaznia: pénzügyi intézmény, befektetési vállalkozás, biztosító, alternatív befektetésialap-kezelő, átruházható értékpapírokkal foglalkozó kollektív befektetési vállalkozás alapkezelő társasága, konszolidált beszámolót készítő vállalatcsoport tagja (bizonyos feltételek fennállása esetén)	117 727	0	0
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	2 700	106 976	267 273
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek	0	12 669	31 653
<b>Társasági adóalapot növelő tételek</b>	<b>3 852 205</b>	<b>137 009</b>	<b>342 309</b>
<b>Társasági adóalap</b>	<b>219 436</b>	<b>2 988 737</b>	<b>7 467 176</b>
<b>Társasági adófizetési kötelezettség</b>	<b>19 749</b>	<b>268 986</b>	<b>672 045</b>

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.  
2022.01.01. – 2022.12.31.

Elvárt jövedelem alapja	adatok ezer HUF-ban		adatok EUR-ban
	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	127	3 442	8 599
Egyéb bevételek	307	216	539
Pénzügyi műveletek bevételei	8 194 334	17 481 040	43 675 303
<b>Elvárt jövedelem alapja</b>	<b>163 895</b>	<b>349 694</b>	<b>873 689</b>
<b>Társaság minimumadó</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

A Társaság a fizetendő adót nem a jövedelem-(nyereség)-minimum 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 Finext Vagyonkezelő Nyrt-től kapott rövid lejáratú kölcsön formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. A kölcsönre a tárgyév első felében 0,48%-os kamat, második félévére 5,35%-os kamat került felszámításra, melyet adóalap korrekciós tételként, az adólevezetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetőek.

### 3. A COVID-19 járvány pénzügyi beszámolóra gyakorolt hatása

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 Társaságra vonatkozó specifikus tényeket, kockázatokat, terveket és azok megvalósulására vonatkozó információkat - alkalmazhatónak tartja a 2022. december 31-ével záródó üzleti évre vonatkozó éves beszámoló elkészítéséhez.

A Társaságban a holding jellegből adódóan nem volt tapasztalható jelentősebb közvetlen hatás. A társaságot a vírus közvetetten, a leányvállalati részesedéseken keresztül érintheti, azonban a leányvállalati részesedésekre sem volt jelentős hatással a vírus, a társaság vezetősége nem azonosított problémát.

### 4. Orosz-Ukrán konfliktus Társaságra gyakorolt hatása

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

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

A 2023-as üzleti évre tekintettel a következőket várjuk, a Társaság pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a Társaság vezetése nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság folyamatosan elemzi a konfliktus miatt kialakult helyzetet.



5. Fordulónap utáni események

A Társaság 2023.01.31-én 125 millió EUR névértékű kötvényt bocsátott ki zártkörű forgalomba hozatal keretében.

A Társaság 2023.03.02-án 60.000db 2030/A sorozatú és 730.000db 2032/A sorozatú Állampapírt értékesített a Cordia International Zrt-nek. Ezen az ügyleten 621.823 EUR veszteség keletkezett.

A Társaság 2023.03.20-án további 69.321db 2032/A sorozatú és 252.956db 2038/A sorozatú Állampapírt értékesített a Cordia International Zrt-nek. Ezen az ügyleten 105.629,12 EUR veszteség keletkezett.

## VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

### Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Számítás	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	1741270,85%	192129,00%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-166767,35%	-6029,53%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	4,76%	11,70%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	4,74%	11,22%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-0,31%	-0,19%

### Vagyoni helyzet alakulása

Megnevezés	Számítás	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	28,32%	31,24%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	146,51%	197,09%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	104,97%	112,64%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	244,12%	214,46%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	1088,45%	1226,03%

### Likviditást vizsgáló mutatószámok

Megnevezés	Számítás	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek	34708,36	218,59
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek	39348,03	220,97
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások) / (rövid lejáratú kötelezettségek + passzív időbeli elhatárolások)	22,87	20,40

## VII. Cash Flow-kimutatás

a	A tétel megnevezése b	adatok EUR-ban	
		2021.12.31. c	2022.12.31. d
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-14. sorok)</b>	<b>5 653 353</b>	<b>-40 896 765</b>
1a.	Adózás előtti eredmény ± ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	5 972 559 0	16 521 173 0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	2 346 719	-25 070 969
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	8 319 278	-8 549 796
2	Elszámolt amortizáció +	721	721
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	10 143 404	-4 028 880
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-2 655	-11 344
6	Szállítói kötelezettség változása ±	2 307	-6 133
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-877	592 345
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	7 881 613	-3 402 292
9	Vevőkövetelés változása ±	0	0
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-7 382 939	-17 965 583
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-13 274 193	-6 853 758
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-33 306	-672 045
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 15-17. sorok)</b>	<b>-117 076 743</b>	<b>-87 463 737</b>
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-8 040 592	-13 801 158
15	Befektetett eszközök eladása +	7 133 530	11 344
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 +	34 422 101	85 709 877
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-150 607 478	-161 730 733
18	Kapott osztalék, részesedés +	15 696	2 346 933
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 18-28. sorok)</b>	<b>301 858 723</b>	<b>41 457 259</b>
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	303 958 723	22 479 127
21	Hitel és kölcsön felvétele + ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	46 622 041 0	159 971 957 0
	forduló napi átértékelés vesztesége	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Tőkeváltozás ebből: előző évek eredménye	0 0	0 0
24	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
25	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	0	0
26	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése - ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	-48 722 041 0	-140 993 825 0
	forduló napi átértékelés nyeresége	0	0
27	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)</b>	<b>190 435 333</b>	<b>-86 903 243</b>
28	Devizás pénzeszközök átértékelése +	-483 026	-244 865
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±</b>	<b>189 952 306</b>	<b>-87 148 108</b>