

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

2024.01.01. - 2024.12.31.

Keltezés: Budapest, 2025. április 28.

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 2024. 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 címen található meg.

A Társaság értékpapírjaival kizárólag a nem szabályozott - XBOND - piacon kereskednek. A Társaságnak nem szükséges konszolidált beszámolót készítenie, mert a fölérendelt anyavállalat konszolidált beszámolót készít és tesz közzé..

A Társaság törzstőkéje: 11.520.000 EUR

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

6421'25 Vagyongazdálkodás (holding) – Főtevékenység
6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6812'25 Ingatlanfejlesztés

A Futureal Cégcsoport befektetési tevékenységeit és finanszírozásait végzi.

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 könyvvizsgálata és az éves beszámolójának elkészítése tekintetében az euróban történő könyvvizsgálásra tér 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:

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

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

Gárdai János
1124 Budapest, Stromfeld Aurél út 29-33. B. ép. 2. em 1. ajtó

Nemes Rudolf
1113 Budapest, Ibrahim utca 30-38. B. ép. 7. em 5. ajtó

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Tímár Pál
Kamarai tagsági száma: 002527
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A könyvvizsgáló által az üzleti év könyvvizsgálatért felszámított díj:
14.700 EUR + ÁFA

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős 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. Fszt. 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 több munkáltatóval létesített munkaviszonnyal 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 2023.01.01-2023.12.31 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 2024.01.31.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: SZVT.) előírt tartalommal az 5 - "Költségcsoportok" számlacsoportban számolja el.

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 Ft-nak megfelelő EUR összeget, akkor 1 millió Ft-nak megfelelő EUR összeg..

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.

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 befektetésre elszámolandó értékvesztést, vagy a korábban elszámolt értékvesztés visszairásának összegét.

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 tartósnak 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:

Szellemi termékek:	33,0%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 200.000,- HUF-nak megfelelő 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.

A tartós kölcsönöket (ideértve az éven túli lejáratú bankbetéteket is) a mérlegben a bekerülési érték még nem törlesztett összegének az elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében (könyv szerinti értéken) kell kimutatni.

A befektetett pénzügyi eszközök között szereplő tulajdoni részesedést jelentő befektetéseknél értékvesztést kell elszámolni, ha a befektetés könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti veszteségjellegű különbözet tartósnak és jelentős összegűnek mutatkozik.

Amennyiben a 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.

A mérlegben a devizás befektetett pénzügyi eszközöket, az üzleti év mérlegforduló napjára vonatkozó választott devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell kimutatni.

3.3 Követelések

A követeléseket a mérlegben szerződés szerinti teljesítéskori euro értéken kell aktiválni (bekerülési érték).

3.4 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.

3.5 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.

3.6 Kötelezettségek

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 kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított euró értéken kell a mérlegben kimutatni.

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.

3.7 Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

3.8 Társasági adó

A Társasági adó a tárgyévben érvényes adó jogszabályok alapján kerül az eredmény kimutatásban elszámolásra.

3.9 Egyéb

Az üzleti év során a Társaság nem folytatott kapcsolt felekkel nem szokásos ügyleteket.

A Társaság a tárgyév során nem fedezeti elszámolású, tőzsdén kívüli határidős ügyleteket kötött a jövőbeni hozam, valamint a devizaárfolyam kockázatának csökkentése reményében, melyek közül a fordulónapon nyitott tételeket a 0. számlaosztályban tartja nyilván. Amennyiben az ügylet fordulónapi értékelése veszteségjellegű, akkor passzív időbeli elhatárolást kell képezni a pénzügyi műveletek ráfordításával szemben. Nyereségjellegű különbözet akkor mutatható ki időarányosan, ha az ügylet a mérlegkészítés időpontjáig lezárul. Az ügyletek adatait a következő táblázat tartalmazza.

Ügylet tárgya	Lejáratási idő	Szerződés szerinti érték	Szerződés szerinti érték	Mérlegkészítéskori piaci érték (HUF)
Deviza határidős ügylet	2025.01.29.	-5 000 000 EUR	-1 990 250 000 HUF	-65 331 694
Deviza határidős ügylet	2025.01.29.	-4 500 000 EUR	-1 768 950 000 HUF	-80 968 882
Deviza határidős ügylet	2025.11.14.	-4 500 000 EUR	-1 907 100 000 HUF	-5 774 382
Deviza határidős ügylet	2025.01.31.	-4 000 000 EUR	-1 652 600 000 HUF	7 510 109
Deviza határidős ügylet	2025.01.31.	-12 770 000 USD	-5 046 065 500 HUF	11 497 531
Deviza határidős ügylet	2025.01.31.	-1 440 000 GBP	-712 152 000 HUF	-415 374
Deviza határidős ügylet	2025.03.26.	-5 000 000 EUR	-2 078 600 000 HUF	10 860 509
Deviza határidős ügylet	2025.03.26.	-5 000 000 EUR	-2 078 600 000 HUF	10 860 509
Deviza határidős ügylet	2025.03.26.	-20 000 000 USD	-7 893 800 000 HUF	-15 039 745
Deviza határidős ügylet	2025.11.12.	-4 971 201 EUR	-2 028 250 000 HUF	-82 015 952
Deviza határidős ügylet	2025.03.05.	-6 254 960 EUR	-2 522 000 000 HUF	-58 338 655
Deviza határidős ügylet	2025.03.14.	-5 000 000 EUR	-2 044 250 000 HUF	-20 629 605
Deviza határidős ügylet	2026.03.12.	-5 000 000 EUR	-2 082 250 000 HUF	-70 734 472
Deviza határidős ügylet	2026.11.12.	-4 806 507 EUR	-2 028 250 000 HUF	-96 132 474

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

Ügylet tárgya	Lejáratási idő	Szerződés szerinti érték	Szerződés szerinti érték	Ügyleten elért eredmény (EUR)
Deviza határidős ügylet	2024.03.13.	37 000 000 EUR	39 948 900 USD	383 296
Deviza határidős ügylet	2024.03.13.	-25 000 000 EUR	-10 205 000 000 HUF	655 530
Deviza határidős ügylet	2024.11.15.	-5 000 000 EUR	-1 990 250 000 HUF	-118 077
Deviza határidős ügylet	2024.11.15.	-4 500 000 EUR	-1 762 740 000 HUF	-159 238
Deviza határidős ügylet	2024.09.16.	-5 000 000 EUR	-2 023 000 000 HUF	134 778
Deviza határidős ügylet	2024.09.16.	-5 000 000 EUR	-2 023 250 000 HUF	135 413
Deviza határidős ügylet	2024.09.18.	13 627 691,47 EUR	15 000 000 USD	150 604
Deviza határidős ügylet	2024.09.18.	-13 627 691,47 EUR	-5 488 893 432 HUF	286 912
Deviza határidős ügylet	2024.09.18.	4 531 858,97 EUR	5 000 000 USD	39 497
Deviza határidős ügylet	2024.09.18.	-4 531 858,97 EUR	-1 824 299 828 HUF	92 827
Deviza határidős ügylet	2024.12.18.	-5 000 000 EUR	-1 981 750 000 HUF	-166 228
Deviza határidős ügylet	2024.12.18.	-5 000 000 EUR	-1 981 750 000 HUF	-166 228
Deviza határidős ügylet	2024.12.18.	-20 000 000 USD	-7 108 000 000 HUF	-1 720 865

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2024.01.01. – 2024.12.31.

A tárgyidőszakban lezárt ügyletek eredménye a Pénzügyi műveletek ráfordításai és a Pénzügyi műveletek bevételei sorokon kerül kimutatásra.

II. A mérlegben szereplő eszközök EUR-ban

1. Immateriális javak

Bruttó érték	Nyitó érték 2024.01.01	Növekedések	Csökkenések	adatok EUR-ban
				Záró érték 2024.12.31
Szellemi termékek	7 211	0	0	7 211
Összesen	7 211	0	0	7 211

Értéksökkenés	Nyitó érték 2024.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2024.12.31
Szellemi termékek	2 550	723	0	3 273
Összesen	2 550	723	0	3 273

Nettó érték	Nyitó érték 2024.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2024.12.31
Szellemi termékek	4 661	0	723	3 938
Összesen	4 661	0	723	3 938

2. Tárgyi eszközök

Bruttó érték	Nyitó érték 2024.01.01	Növekedések	Csökkenések	adatok EUR-ban
				Záró érték 2024.12.31
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	3 494	0	3 494
Összesen	0	3 494	0	3 494

Értéksökkenés	Nyitó érték 2024.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2024.12.31
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	1 166	0	1 166
Összesen	0	1 166	0	1 166

Nettó érték	Nyitó érték 2024.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2024.12.31
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	3 494	1 166	2 328
Összesen	0	3 494	1 166	2 328

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2024.01.01. – 2024.12.31.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközök	adatok EUR-ban	
	2023.12.31	2024.12.31
Tartós részesedés a Finext Vagyonkezelő Nyrt-ben	53 481 547	50 570 679
Tartós részesedés a Futureal Management Kft-ben	399 707	373 089
Tartós részesedés a BP1 Második ütem Zrt-ben	55 714	48 818
Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban	53 936 968	50 992 586
Futureal Belváros Kft.-nek adott kölcsön	1 079 402	1 438 226
Futureal Residential One S.á.r.l.-nek adott kölcsön	47 930 218	56 188 257
Futureal Holding BV.-nek adott kölcsön	348 558 519	237 291 880
QED Investments Limited-nak adott kölcsön	2 185 818	518 461
Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásban	399 753 957	295 436 824
Tartós részesedés FR Investments B.V-ben	0	21 000 000
Tartós részesedés Futureal Real Estate Holding Ltd-ben	0	120 000 000
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	141 000 000
Tartós részesedés Cinext Kft-ben	2 179	2 034
Tartós részesedés Gránit bank Zrt-ben	0	1 174 348
Tartós részesedés Finext Partners Three Alapok Alapja Ép.Bef.Alap-ban	281 619	0
Egyéb tartós részesedések	283 798	1 176 382
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
Összesen	453 974 723	488 605 792

Az adott kölcsönök kamatozóak, melyekre piaci kamatok kerültek felszámításra.

Az adott kölcsönökre elszámolt értékvesztéseket az alábbi mozgástábla mutatja be

Cégnév	Nyitó értékvesztés EUR-ban	Tárgyévi elszámolt értékvesztés EUR	Záró értékvesztés EUR-ban
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	15 087	0	15 087
Összesen:	15 087	0	15 087

A tartósan adott kölcsönök lejárat dátumát a következő tábla tartalmazza:

Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásnak	Lejárat dátumok
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	2028.12.31.
QED Investments Limited	2036.11.18.
Futureal Holding BV EUR kölcsön	2029.12.03.
Futureal Holding BV GBP kölcsön	2036.11.16.
Futureal Residential One S.á.r.l.	2027.12.13.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2024.01.01. – 2024.12.31.

A Társaságnak 2024.12.31-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	373 089	100,00%
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	89 166 969	73,91%
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	5 852	0,12%
FR Investments BV	Laan van Kronenburg 14, 1183 AS Amsterdam	21 000 000	42,00%
Futureal Real Estate Holding Ltd	16 Kyriakos Matsis Avenue 10th Floor, Nicosia, Cyprus	120 000 000	35,44%
Gránit Bank Zrt.	1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8.	1 174 348	0,17%

A Társaság 2024.07.15-én értékesítette a Finext Partners Three Alapok Alapjában (Finext Hello Parks Two) lévő részesedését.

2024.06.04-én a Társaság a Cégcsoport átstrukturálása miatt 35,44 % részesedést vásárolt a Futureal Real Estate Holding Ltd-ben, 2024.12.06-án 42% részesedést szerzett a FR Investments BV-ben. 2024.12.20-án Gránit Bank Zrt részvényeket vásárolt.

A részesedések nettó értékei az alábbiak szerint alakultak:

Cégnév	Bekerülési érték EUR 2024.12.31.	Elszámolt értékvesztés EUR-ban	Nettó érték EUR 2024.12.31.
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.	373 089	0	373 089
FR Investments B.V.	21 000 000	0	21 000 000
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	89 166 969	-	38 596 290
BP1 Második Ütem Zrt	63 000	14 182	48 818
Cinext Kft.	5 852	3 818	2 034
Futureal Real Estate Holding Ltd.	120 000 000	0	120 000 000
Gránit Bank Zrt.	1 174 348	0	1 174 348
Total	231 827 081	-	38 658 113

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 2024.12.31
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	-38 617
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	861 621
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	68 419 195
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	-715 905

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2024.01.01. – 2024.12.31.

BP1 Második Ütem Zrt.	48 818
Futureal Real Estate Holding Ltd	331 153 339
Futureal Management Kft.	520 975
Cinext Kft.	4 272 421
FR Investments BV	50 548 269

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
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	3	0	3
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	35 685 423	2 910 867	38 596 290
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	8 216	0	8 216
BP1 Második Ütem Zrt.	7 286	6 896	14 182
Finext Partners Three Alapok Alapja Ép.Bef.Alap	18 381	-18 381	0
Cinext Kft.	4 091	-273	3 818
Összesen	35 759 004	2 899 109	38 658 113

4. Követelések

Követelések	adatok EUR-ban	
	2023.12.31	2024.12.31
Adott kölcsön a Futureal New Times Kft.-nek	2 038 501	2 038 501
Adott kölcsön a Finext Vagyonkezelő Nyrt.-nek	207 154	0
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 245 655	2 038 501
Adott kölcsön a Pedrano Construction Kft.-nek	8 764 388	0
Adott kölcsön a Pedrano Commercial Kft.-nek	7 957 000	24 965 964
Adott kölcsön a QED Magyarország Kft.-nek	70 000	0
Általános forgalmi adó követelés	2 703	201
Illeték követelés	5	0
Iparűzési adó követelés	3 605	81
TAO követelés	377 159	301 263
Egyéb adójellegű követelés	0	5
Elszámolási számla - Külföldi befektetési jegyek	15 000 000	0
Egyéb követelések	32 174 860	25 267 514
Összesen (Követelések kapcsolt vállalkozással szemben és egyéb követelések)	34 420 515	27 306 015

A management megítélése szerint az adott kölcsönökre vonatkozóan nem szükséges értékvesztés elszámolása. A Pedrano Commercial Építőipari Kft a Futureal Holding stratégiai partnere. A kölcsönt a fejlesztés alatt álló projektek építési finanszírozásának támogatására nyújtják, és a projektek befejezésekor, vagy a likviditás más forrásból történő biztosításakor fizetik vissza.

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

5. Értékpapírok

Értékpapírok	adatok EUR-ban	
	2023.12.31	2024.12.31
OTP részesedések	2 264 872	0
Befektetési jegyek	10 001 000	0
Pénzpiaci alapon lévő befektetési jegyek	26 171 204	18 998 479
Forgatási célú tőzsdei részvények	0	2 973 638
Egyéb részesedések	38 437 076	21 972 117
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	1 724 973	1 875 683
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	1 724 973	1 875 683
Értékpapírok összesen	40 162 049	23 847 800

A Pénzpiaci alapokban lévő befektetési jegyekről a következő tábla tartalmaz részletes adatokat.

Megnevezés	ISIN	Mennyiség (db)	Könyv szerinti érték (EUR)
BlackRock ICS Euro Liquidity Fund Premier (Acc T0) EUR	IE00B3L10570	155 557	16 378 256
BlackRock ICS US Dollar Liquidity Fund Premier Acc T0 USD	IE00BHRWWX48	23 784	2 620 223

A forgatási célú tőzsdei részvények soron a tárgyévben vásárolt Regional Reit részvények találhatók.

A forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok soron a Franklin templ befektetési jegyek, valamint az MNB által kibocsátott, rövid lejáratú kötvények szerepelnek.

A Társaság a tárgyévben értékesítette OTP részesedéseit és az előző üzleti év végén rendelkezésére álló külföldi befektetési jegyeit is.

6. Pénzeszközök

Pénzeszközök	adatok EUR-ban	
	2023.12.31	2024.12.31
Pénztár	321	321
HUF pénzforgalmi számla egyenlege	5 590 923	870 044
EUR pénzforgalmi számla egyenlege	4 223 350	695 349
PLN pénzforgalmi számla egyenlege	188 158	14 130
USD pénzforgalmi számla egyenlege	23 835	11 226
GBP pénzforgalmi számla egyenlege	9 073	49 978
Lekötött betét	10 449 867	7 175 892
Bankbetétek	20 485 206	8 816 619
Összesen	20 485 527	8 816 940

A lekötött betét sor egy 5 131 000 EUR, valamint egy 2 044 892 EUR összegű betétet tartalmaz, melyek 2024.12.31-én 1 hónapos időtartamra lettek lekötve.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2024.01.01. – 2024.12.31.

7. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások	adatok EUR-ban	
	2023.12.31	2024.12.31
Finext Nyrt.-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	117	107
Futureal Residential One S.á.r.l.-nak adott kölcsön kamat elhatárolása	4 475 453	10 799 365
QED Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	1 165	0
Futureal New Times Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	123 917	234 988
Futureal Holding B.V.-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	20 505 905	38 350 783
FR Investments Bemowo sp.k. követelésre elszámolt kamat elhatárolása	978 466	1 469 305
Bankkamat elhatárolása	179 021	876
Futureal Belváros Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolás	115 979	187 214
QED Investments Limited-nak adott kölcsön kamat elhatárolás	37 418	93 863
Futó Gábor Andrásnak adott kölcsön utáni kamat	175 631	186 251
Futureal névhasználati díj bevétel elhatárolása	355	354
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	26 593 427	51 323 106
Kötvényekből származó elhatárolt veszteség	9 821 996	8 965 972
Egyéb költségek elhatárolása	109	48
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	9 822 105	8 966 020
Összesen	36 415 532	60 289 126

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

A kötvényekből származó elhatárolt veszteség sor tartalmazza a kötvény névértéke és kibocsátáskori értéke közötti veszteség jellegű különbözet arányos részét.

III. A mérlegben szereplő források értékelése EUR-ban

8. Saját tőke

Saját tőke	Nyitó érték 2024.01.01.	Növekedések	Csökkenések	adatok EUR-ban
				Záró érték 2024.12.31
Jegyzett tőke	11 520 000	0	0	11 520 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	85 894 072	0	0	85 894 072
Eredménytartalék	37 837 584	3 178 333	6 120 644	34 895 273
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	-6 120 644	37 559 177	0	31 438 533
Összesen	129 131 012	40 737 510	6 120 644	163 747 878

Az előző évi eredmény az eredménytartalékba került átvezetésre. A Társaság a 2023-as évben pótbefizetést teljesített a Futureal Management Kft részére 4 600 000 000 Ft összegben, valamint az Etele Plaza Üzemeltető Kft. részére 950 000 000 összegben. A tárgyév során a Futureal Management Kft. leányvállalat 1 188 347 800 Ft pótbefizetést visszafizetett.

9. Kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek

	adatok EUR-ban	
	2023.12.31	2024.12.31
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	0
Rövid lejáratú hitelek	0	10 000 000
FR Management Partnership C.V. Mo.-i Fióktelep által áterhelt költség	5 494	0
Futureal Shared Services Partnership C.V. Mo.-i Fióktelep által áterhelt költség	0	40 355
HelloParks Partnership C.V. Mo.-i Fióktelep által áterhelt költség	0	5 709
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	5 494	46 064
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. által áterhelt költség	0	4 335
Negatív bank egyenleg	197	5
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	197	4 340
Összesen	5 691	10 050 404

A rövid lejáratú hitelek között a CIB Banktól 2024. novemberében felvett, 1 éves lejáratú hitel szerepel.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

	adatok EUR-ban	
	2023.12.31	2024.12.31
Tartozások kötvény kibocsátásból	441 108 470	420 057 183
Összesen	441 108 470	420 057 183

2021-ben a Társaság három, sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre abból a célból, hogy a Futureal Cégcsoport különböző ingatlanfejlesztési tevékenységéhez finanszírozást biztosítson.

Az első kibocsátás 2021. március 19-én volt, a pénzügyi teljesítés 2021. március 23-én 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.

2023.01.31-én a Társaság zártkörű kibocsátás során összesen 125.000.000 EUR névértékű kötvényt bocsátott ki.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2024.01.01. – 2024.12.31.

A 63,05 milliárd forint (hozzávetőlegesen 158 millió EUR) összértékű Futureal 2031 kötvény zöld kötvénynak 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 2024. december 31-én több mint 245 millió euró, ami meghaladja a kötvény összegét.

Zöld kötvény Támogatható zöld eszköz portfólió (2031)	Eszköz kategória	Földrajzi elhelyezkedés	BREEAM	Access4You	WELL CORE tanúsítvány a WELL Building Standard v1 (Marina: v2) szerint
Budapest ONE Business Park "1" Épület	Működő iroda	Magyarország	BREEAM International 2013 Új építkezés: Irodák – Nagyon jó minősítés –Végső szakasz: BREEAM (Regisztrált)	Access4You minősítettArany fokozat	Platina minősítés Well Core egészségügyi biztonsági minősítés 2022.02.16-2023.02.16
Budapest ONE Business Park "3" Épület	Működő iroda	Magyarország	BREEAM International 2013 Új építkezés: Irodák – Kiváló végső minősítés	Access4You minősített: arany fokozat	Platina minősítés
Budapest ONE Business Park "2" Épület	Működő iroda	Magyarország	BREEAM International 2013 Új építkezés: Irodák – Kiváló végső minősítés	Access4You minősített: Arany fokozat	Platina minősítés
Corvin Innovation Campus 1 fázis	Működő iroda	Magyarország	BREEAM International 2016: Új építkezés: Irodák – Kiváló végső	Access4You minősített: arany fokozat	Platina minősítés(2025.március)
Corvin Innovation Campus 2 fázis	Iroda (Kivitelezés alatt)	Magyarország	BREEAM Kiválónak tervezve: International 2016 Új építkezés: Kereskedelmi– Kiváló minősítés – Közbenső szakasz: Tervezési szakasz: Kiváló minősítés	-	-
Etele Plaza Bevásárlóközpont	Kiskereskedelem	Magyarország	BREEAM International 2009 Europe Commercial: Kiskereskedelem – Nagyon jó minősítés – Végső szakasz BREEAM In-Use (regisztrált)	Access4You tanúsítvány – Arany szint	-
Wratislavia Tower	Kiskereskedelem	Lengyelország	BREEAM In-Use International Kereskedelmi: kiváló minősítés	-	Well Core egészségügyi biztonsági minősítés 2024.június - 2025.június
HelloParks Páty (Budapest Nyugat)	Működő épület	Magyarország	PT1: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz)		-

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2024.01.01. – 2024.12.31.

PT2: BREEAM International
2016 -nak tervezve Új
építkezés: Kereskedelmi –
Kiemelkedő minősítés –
Végső szakasz - folyamatban

Zöld kötvény Támogatható zöld eszköz portfólió (2038)	Eszköz kategória	Földrajzi elhelyezkedés	BREEAM	Access4You	WELL CORE tanúsítvány a WELL Building Standard v1 (Marina: v2) szerint
Wratislavia Tower	Kiskereskedelem	Lengyelország	BREEAM In-Use International Kereskedelmi: kiváló minősítés		Well Core egészségügyi biztonsági minősítés 2024.június - 2025.június
			FT1: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiváló minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz)		
HelloParks Fót (Budapest Észak)	Működő épület	Magyarország	FT2: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Végső szakasz – folyamatban	-	-
			FT6: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Végső szakasz		
HelloParks Maglód (Budapest Airport)	Működő épület	Magyarország	MG1: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiváló minősítés – Végső szakasz – teljesítve	-	-
			MG3: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Végső szakasz – teljesítve		
HelloParks Páty (Budapest Nyugat)	Kivitelezés alatt	Magyarország	PT1: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz)	-	-
			PT2: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi –		

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2024.01.01. – 2024.12.31.

Kiemelkedő minősítés –
Végső szakasz - folyamatban

HelloParks Alsónémedi (Budapest Dél)	Kivitelezés alatt	Magyarország	PT2: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Végső szakasz – folyamatban		
			AN1: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Végső szakasz – folyamatban	-	-

<i>Kovenáns kalkuláció (EUR)</i>	2024.12.31	2024.12.31
	FUTURE2031& FUTURE2036	FUTURE2038/1 EUR Green
A Garancia vállaló konszolidált tőkéje	472 914 657	472 914 657
Hosszú lejáratú kötvény tartozás	406 191 777	406 191 777
Rövid lejáratú kötvény tartozás	19 295 736	19 295 736
Rövid lejáratú hitelek	10 000 000	10 000 000
A Kibocsátó kötvény és egyéb hiteltartozásai	435 487 513	435 487 513
Készpénz és készpénzhelyettesítő eszközök	195 588 182	195 588 182
Államkötvények, diszkont kincstárjegyek	0	8 190 176
A Kibocsátó teljes nettó kötvény és egyéb hiteltartozásai	239 899 331	231 709 155
Kötvény tartozás és konszolidált tőke aránya	0,51	0,49

A kötvény tartozás és konszolidált tőke aránya 2024. december 31-én a Future2031 és Future2036-os kötvények esetében 0,51, a Future2038/1-es kötvény esetében 0,49, ami mindkét esetben megfelel a kötvénykibocsátáskor vállalt +1,00 alatti értéknek.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2024.01.01. – 2024.12.31.

10. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások	adatok EUR-ban	
	2023.12.31	2024.12.31
Bevételek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	0
Kötvénykibocsátással kapcsolatos díjak	25 383	10 288
Könyvvizsgálati díj	0	7 350
Bankköltség	530	35 149
Kötvény kamat	15 191 924	14 521 924
Irodahasználat díjai	0	33 243
Határidős ügyletek negatív értékelési különbözete	0	408 520
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	15 217 837	15 016 474
Összesen	15 217 837	15 016 474

IV. Az eredmény kimutatás részletezése EUR-ban

1. Értékesítés nettó árbevétele

Értékesítés nettó árbevétele	adatok EUR-ban	
	2023.01.01-2023.12.31	2024.01.01-2024.12.31
Névhasználati díj bevétele	375	344
Közvetített szolgáltatások	0	0
Értékesítés nettó árbevétele	375	344
Összesen	375	344

2. Egyéb bevételek

Egyéb bevételek	adatok EUR-ban	
	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01-2024.12.31.
Előző évekre vonatkozó bevétel	0	532
Társasági adójóváírás	9 894	0
Diszkont kincstárjegyek eredménye	2 435	4 886
Kapott bírságok, kötbérek	6 213	0
Összesen	18 542	5 418

3. Anyagjellegű ráfordítások

Anyagjellegű ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01-2024.12.31.
Áram	0	871
Előző üzleti évek költsége	0	1 434
Anyagköltség	0	2 305
Előző üzleti évek költsége	0	22 879
Könyvelési díj	3 183	3 006
Könyvvizsgálati díj	13 200	14 700
Kötvényekhez kapcsolódó szolgáltatások	13 425	57 652
Cégalapításhoz, cégmódosításhoz kapcsolódó költségek	92	91
Ügyvédi díj	2 741	14 714
Tagsági díj	5 657	6 488
Iroda bérleti díj	0	9 952
Üzemeltetési díj	0	4 606
Egyéb szolgáltatás költsége	924	220
Igénybe vett szolgáltatás értéke	39 222	134 308
Bankköltség	19 116	44 166
Egyéb szolgáltatások értéke	19 116	44 166
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0
Összesen	58 338	180 779

4. Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2023.01.01-2023.12.31	2024.01.01-2024.12.31
Bérköltség	9 926	68 802
Személyi jellegű egyéb kifizetések	213	883
Bérráulékok	1 334	9 185
Személyi jellegű ráfordítások	11 473	78 870
Összesen	11 473	78 870

5. Értécsökkenési leírás

Értécsökkenési leírás	adatok EUR-ban	
	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01-2024.12.31.
Vagyoni értékű jogok terv szerinti értécsökkenése	721	723
Számítástechnikai eszközök terv szerinti értécsökkenése	0	1 167
Összesen	721	1 890

6. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01-2024.12.31.
Kerekítés	0	6
Előző üzleti évekre vonatkozó egyéb ráfordítások	242	3 467
Vissza nem térítendő támogatás	132 419	518 880
Bírság, késedelmi kamat	0	47 723
Vállalkozási nyereséget nem érintő ráfordítás	0	52
Összesen	132 661	570 128

A Vissza nem térítendő támogatás soron a tárgyévben a különböző alapítványoknak adott támogatások összege szerepel.

7. Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi műveletek bevételei	adatok EUR-ban	
	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01-2024.12.31.
Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék	7 848 180	3 056 296
Egyéb kapott osztalék	72 753	126 775
Kapott (járó) osztalék és részesedés	7 920 933	3 183 071
Hosszú lejáratú, kapcsolt feleknek adott kölcsön után kapott kamat	20 685 612	24 508 982
Részesedés eladás nyeresége	12 433	0
Értékpapír (állampapírok) kapott hozama	543 537	0
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	21 241 582	24 508 982
Bankkamat	1 320 760	498 266
Rövid lejáratú, kapcsolt feleknek adott kölcsön után kapott kamat	580 546	111 394

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2024.01.01. – 2024.12.31.

Egyéb rövid lejáratú kölcsön után kapott kamat	0	532
Értékpapírok, befektetési jegyek kapott hozama	2 864 608	2 560 450
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	4 765 914	3 170 642
Nem realizált árfolyamnyereség	0	24 042 582
Realizált árfolyamnyereség	5 228 148	941 019
Nem fedezeti célú határidős ügylet bevétele	800 491	1 878 856
Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	102 159	2 057 966
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	6 130 798	28 920 423
Összesen	40 059 227	59 783 118

A kapott osztalék soron a Futureal Real Estate Holding Ltd-től és a Regional Reit-től kapott osztalék került kimutatásra.

Az egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek soron a tárgyévben lekötésre kerülő bankbetétek utáni kamatok, a tárgyévben vásárolt és eladásra, illetve visszaváltásra került diszkontkincstárjegyek és az 1 hetes lejáratú MNB kötvények kamatbevételei, az adott kölcsönök kamatai, valamint a tárgyévben vásárolt és visszaváltásra került befektetési jegyek hozamai találhatók.

A nem realizált árfolyamnyereség a devizás követelések, értékpapírok, pénzeszközök és a hosszú lejáratú kötelezettségek között kimutatott kötvények átértékelését tartalmazza.

8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Pénzügyi műveletek ráfordításai	adatok EUR-ban	
	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01-2024.12.31.
Bankkamat	64	54 658
IC kamat	2 049	0
Kötvényekhez kapcsolódó kamatráfordítás	19 965 619	19 926 522
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	19 967 732	19 981 180
Részesedések értékvesztése/ értékvesztés visszairása	10 052 755	2 899 382
Állampapírok értékvesztése	0	0
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	10 052 755	2 899 382
Forgóeszközök közötti értékpapírok árfolyamvesztése	726 613	561 438
Nem fedezeti célú határidős ügyletek árfolyamvesztése	0	2 739 156
Nem realizált árfolyamvesztés	13 299 299	0
Realizált árfolyamvesztés	1 949 196	998 330
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	15 975 108	4 298 924
Összesen	45 995 595	27 179 486

A Társaság a leányvállalatok saját tőke adatai alapján értékvesztés, illetve értékvesztés visszairást számolt el, melynek részletezése a 3. Befektetett pénzügyi eszközök pontban található.

9. Adózott eredmény

Adózott eredmény	adatok EUR-ban	
	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01-2024.12.31.
Adózott eredmény	-6 120 644	31 438 533

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2024.01.01. – 2024.12.31.

10. Társasági adó

Társasági adó	adatok eHUF-ban		adatok EUR-ban
	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Adózás előtti eredmény	-2 342 861	13 031 728	31 777 727
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	0	1 545 558	3 768 826
Értékcsökkenés a társasági adó szerint	276	775	1 890
Bejelentett részesedés értékesítésének, apportba adásának adóévi árfolyamnyeresége, adóévben visszaírt értékvesztése, feltéve, hogy a részesedést az adózó (ideértve a jogelődjét is) az értékesítést megelőző 1 évben folyamatosan eszközei között tartotta nyilván (az átalakulás, egyesülés, szétválás miatti kivezetés nem minősül a folyamatos tartás megszakításának)	278	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi átértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	0	9 748 058	23 770 533
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	0	304 359	742 176
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított bevétel, aktivált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	0	218	532
Adófelajánlás miatt az adófolyószámlán történt jóváírás következtében elszámolt bevétel	3 787	0	0
Adomány értékének 20%-a közhasznú szervezet esetén	0	1 193	2 909
Kapott osztalék	3 031 975	1 305 346	3 183 072
Társasági adóalapot csökkentő tételek	3 036 316	12 905 507	31 469 938
Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint	276	775	1 890
Befektetett pénzügyi eszközök, hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegfordulónapi átértékeléséből adódó nem realizált árf.vesztesége	0	10 976	26 765
Bejelentett részesedéshez kapcsolódó értékvesztés, árfolyamvesztés, vagy kivezetése kapcsán elszámolt ráfordítás és bevétel különbözete	3 527 083	1 199 959	2 926 087
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	3 887	0	0
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg	0	11 392	27 779
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek	38 371	196 236	478 519
Társasági adóalapot növelő tételek	3 569 617	1 419 338	3 461 040
Társasági adóalap	-1 809 560	1 545 559	3 768 829
Társasági adófizetési kötelezettség	0	139 100	339 194

Elvárt jövedelem alapja	adatok ezer HUF-ban		adatok EUR-ban
	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	144	141	344
Egyéb bevételek	7 097	2 222	5 418
Pénzügyi műveletek bevételei	15 333 871	24 516 459	59 783 119
Elvárt jövedelem alapja	306 822	24 518 822	59 788 881
Társaság minimumadó	27 614	2 206 694	5 380 999

A Társaság a fizetendő adót az általános szabályok 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 piaci mértékű kamat került felszámításra, melyet adóalap korrekciós tételként, az adólevezetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetők.

3. 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 2025-ös pénzügyi év során a háborús konfliktusnak csak közvetett hatásai lehetnek a Társaságra nézve a kialakult helyzet tovább gyűrűző általános gazdasági mechanizmusain keresztül.

A 2025-ös 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.

4. Fordulónap utáni események

Nem történt kiemelkedő esemény a fordulónap után.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Számítás	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	-1632171,7%	9237711,3%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-49140,27%	-240088,66%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	-4,74%	19,41%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	-4,74%	19,20%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-0,04%	-0,17%

Vagyoni helyzet alakulása

Megnevezés	Számítás	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	22,06%	26,89%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	351,56%	298,39%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	91,43%	126,81%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	341,6%	262,66%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	1120,93%	1421,42%

Likviditást vizsgáló mutatószámok

Megnevezés	Számítás	2023.01.01- 2023.12.31.	2024.01.01- 2024.12.31.
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek	3599,64	0,88
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek	16704,99	5,97
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások) / (rövid lejáratú kötelezettségek + passzív időbeli elhatárolások)	8,64	4,80

VII. Cash Flow-kimutatás

a	A tétel megnevezése b	adatok EUR-ban	
		2023 c	2024 d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-14. sorok)	-33 327 684	14 783 115
1a.	Adózás előtti eredmény ±	-6 120 644	31 777 727
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	5 378 365	-27 225 653
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	-742 279	4 552 074
2	Elszámolt amortizáció +	721	1 890
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	7 492 147	2 899 382
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-12 433	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	0	0
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-586 747	44 713
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	7 295 356	-201 363
9	Vevőkövetelés változása ±	0	0
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-30 662 984	31 410 259
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-16 111 465	-23 584 646
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0	-339 194
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 15-17. sorok)	-176 987 716	-31 658 390
14	Befektetett eszközök beszerzése -	0	-3 494
15	Befektetett eszközök eladása +	12 809 222	0
15/b	Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása	0	-141 863 313
15/c	Beruházásra adott előlegek változása ±	0	0
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	111 468 371	184 953 166
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-309 186 242	-77 927 819
18	Kapott osztalék, részesedés +	7 920 933	3 183 071
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 18-28. sorok)	101 381 662	5 210 913
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	125 000 000	0
21	Hitel és kölcsön felvétele +	38 561 209	29 275 118
	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) -	0	0
25	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	0	0
26	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-56 192 899	-27 242 540
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi ártértékelés nyeresége	0	0
27	Véglegesen átadott pénzeszköz (pótbefizetés)-	-14 843 938	0
28	Véglegesen kapott pénzeszköz (pótbefizetés visszafizetése) +	8 857 290	3 178 335
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	-108 933 738	-11 664 361
28	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	-82 181	-4 226
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	-109 015 919	-11 668 587