

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

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

For the half-year ended 30 June:

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

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

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

As of 1 January 2019

In EUR

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

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

As of 31 December 2019

In EUR

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

As of 30 June 2020

In EUR

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

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

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

16.(b) Receivables from third parties

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

For the half-year ended 30 June:

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

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

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

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

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

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

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

As of 30 June 2020

In EUR

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

As of 31 December 2019

In EUR

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

As of 1 January 2019

In EUR

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

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

16.(c) Trade and other receivables

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

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

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

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

16.(d) Cash and cash equivalents

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

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

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

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

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

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

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

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

16.(e) Restricted cash

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

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

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

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

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

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

16.(f) Loans and borrowings

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

For the half-year ended 30 June

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

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

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

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

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

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

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

31 December 2019

Conditions of significant loans and borrowings:

in EUR

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

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

30 June 2020

Conditions of significant loans and borrowings:

in EUR

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

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

16.(g) Liabilities to related parties

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

<i>In EUR</i>	30.06.2020	31.12.2019	01.01.2019
Loan	0	36 639 063	220 586 641
Trade payables	136 516	102 888	84 717
Deferred income	8 708	16 642	581 862
Accrued expenses	114 178	1 730 032	1 568 170
Other liabilities	16 326	2 631 005	4 003 246
Total closing balance	275 728	41 119 630	226 824 636

Closing balance includes:

Current liabilities	275 728	41 117 259	212 837 234
Non-current liabilities	0	2 371	13 987 402
Total closing balance	275 728	41 119 630	226 824 636

The table below presents the movement in loans and borrowings:

For the half-year ended 30 June:

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

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

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

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

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

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

16.(h) Trade and other payables

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

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

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

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

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

16.(i) Amounts withheld for guarantees

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

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

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

16.(j) Derivative financial liabilities

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

01.01.2020 - 30.06.2020 movements table

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reconciliation of the carrying amounts:

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

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

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

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

Joint venture

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

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

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

Significant associates

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

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

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

16.(l) Other assets

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

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

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

17. Shareholders' equity

17.(a) Share capital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.(b) Share premium

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

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

17.(c) Other reserves

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

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

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

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

17.(d) Accumulated deficit

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

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

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

17.(e) Non-controlling interests

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

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

in EUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Fair value estimation of financial assets and liabilities

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

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

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

19. Commitments and contingencies

Commitments:

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

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

Contingent liabilities:

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

20. Related parties

Parent company

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

For a list of subsidiaries reference is made to Note1.

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

The main related parties' transactions arise on:

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

For the half-year ended 30 June:

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

For the half-year ended 30 June:

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

The above transactions are with sister companies

For the half-year ended 30 June:

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

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

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

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

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

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

Transactions with key management personnel

There was no transaction with key management personnel.

Key Management Board personnel compensation

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

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

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

21. Financial risk management, objectives and policies

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

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

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

(a) Market risk

(i) Foreign exchange risk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Price risk

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

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

(iii) Cash flow and fair value interest rate risks

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

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

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

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

Interest rate swaps and hedge accounting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) Credit risk

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

(c) Liquidity risk

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

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

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

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

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

22. Capital management

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

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

23. Net debt reconciliation

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

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

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

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

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

24. Subsequent events

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

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

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

Original has been signed by:

.....
Zsolt Balázsik
Director

.....
Mark Bakker

.....
Steven Melkman

Amsterdam, 01 March, 2020

Review report

.....



Review report

To: the directors of Futureal Holding B.V.

Introduction

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

Scope

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

Conclusion

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

Amsterdam, 1 March 2021
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

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

KDXDRHXS6PN5-1675898425-18

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

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

ISSUER SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2020

[*copy to be inserted*]

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

**A vállalkozás megnevezése: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt
Felelősségű Társaság**

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII.emelet

Éves beszámoló
2020.12.31

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
a	b	c	d	e
1 A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	35 632 858	0	27 932 938
2 I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	2 492
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	0	0	0
6	Szellemi termékek	0	0	2 492
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	35 632 858	0	27 930 446
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	32 391 927	0	24 308 330
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	3 077 477	0	3 605 871
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	163 454	0	16 245
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
a	b	c	d	e
29 B.	FORGÓESZKÖZÖK	27 888 064	0	17 626 707
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	27 226 526	0	7 878 741
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	951	0	0
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	10 964 470	0	2 969 199
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással	0	0	0
42	Váltókövetelések	0	0	0
43	Egyéb követelések	16 261 105	0	4 909 542
44	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46 III.	ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	661 538	0	9 747 966
54	Pénztár, csekkek	953	0	1 382
55	Bankbetétek	660 585	0	9 746 584
56 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	10 714	0	80 836
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	9 819	0	80 836
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	895	0	0
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	63 531 636	0	45 640 481

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
a	b	c	d	e
61 D.	SAJÁT TŐKE	42 007 236	0	43 614 750
62 I.	JEGYZETT TŐKE	4 124 300	0	4 124 300
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64 II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65 III.	TŐKETARTALÉK	29 635 663	0	31 444 500
66 IV.	EREDMÉNYTARTALÉK *	2 699 505	0	7 601 516
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	5 547 768	0	444 434
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	21 522 569	0	768 530
77 I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési	0	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	0	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82 II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
a	b	c	d	e
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	21 522 569	0	768 530
93	Rövid lejáratú kölcsönök	10 895 798	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)	3 859	0	1 397
98	Váltótartozások	0	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	9 397 213	0	766 773
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	1 225 699	0	360
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 831	0	1 257 201
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 831	0	1 257 201
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	63 531 636	0	45 640 481

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2019.10.01 - 2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.01.01 - 2020.12.31
a	b		c	d	e
1	01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	0	71
2	02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
3	I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	0	0	71
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	117	0	2 035 872
8		ebből: visszafirt értékvesztés	115	0	2 034 732
9	05.	Anyagköltség	0	0	0
10	06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 818	0	13 217
11	07.	Egyéb szolgáltatások értéke	3 891	0	6 783
12	08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13	09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0
14	IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	5 709	0	20 000
15	10.	Béreköltség	0	0	0
16	11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
17	12.	Bérfelrakások	0	0	0
18	V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	0	0
19	VI.	Értékcsökkenési leírás	0	0	141
20	VII.	Egyéb ráfordítások	2 498	0	173 359
21		ebből: értékvesztés	2 495	0	951
22	A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-8 090	0	1 842 443

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.10.01 - 2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.01.01 - 2020.12.31
a	b	c	d	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	5 760
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	5 760
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	5 447 686	0	5 900
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	5 447 686	0	5 900
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírokból,kölcsönökből)szárm.bevételek,árfolyamnyereségek	9 599	0	201 664
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	9 599	0	201 664
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	54	0	74 646
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	54	0	74 645
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 015 693	0	2 013 665
32	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	6 473 032	0	2 301 635
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	126 558	0	4 348
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	55 689	0	132 082
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	124 591
40	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékesítése	756	0	1 459 307
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	713 369	0	2 075 308
42	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	896 372	0	3 671 045
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	5 576 660	0	-1 369 410
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	5 568 570	0	473 033
46	X. Adófizetési kötelezettség	20 802	0	28 599
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	5 547 768	0	444 434

ÜZLETI JELENTÉS

2020. december 31.

A Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. eredeti nevén Futureal Epsilon Ingatlanforgalmazó Kft. 2008. július 14-én alakult. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 2008. augusztus 19-ei dátummal jegyezte be a Társaságot a Cg. 01-09-903759 cégjegyzékszámom.

A Társaság 2009. november 24. napján tartott taggyűlésén hozott határozat alapján a cégnév megváltoztatásra került Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.-re. A Társaság főtevékenysége: saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

A Társaság 2020. december 31-én 6 gazdasági társaságban és 1 Szervezetben rendelkezik tulajdonosi érdekeltséggel, összese **25 044 728 e Ft** értékben, név szerint:

Futureal Prime Properties Five Részalap

Finext Vagyonkezelő Nyrt.

Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.

Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.

Etele Plaza Üzemeltető Kft.

Futureal Management Kft.

A 2020. évi mérleg és eredménykimutatás szerint a Társaság:

• jegyzett tőkéje	4 124 300 e Ft
• saját tőkéje	43 614 750 e Ft
• az üzemi tevékenységének eredménye	1 842 443 e Ft
• az értékesítés nettó árbevétele	71 e Ft
• egyéb bevétel	2 035 872 e Ft
• anyag jellegű ráfordításai	20 000 e Ft
• értékcsökkentési leírása	141 e Ft
• egyéb ráfordítása	173 359 e Ft
• pénzügyi műveletek eredménye	- 1 369 410 e Ft
• adózás előtti eredménye	473 033 e Ft
• adófizetési kötelezettség	28 599 e Ft
• adózott eredmény	473 033 e Ft

A Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. 2020-ban az eddig megszerzett érdekeltségeken túl, növelni kívánja a jelenlétét, mint befektető, több hazai és külföldi ingatlanfejlesztésben.

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

A Társaság a 2020. év időszaka alatt kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végzett, környezetvédelmet érintő tevékenységet nem folytatott.

A Társaság nem rendelkezik telephellyel, munkavállalókat nem foglalkoztat.

A Társaság fordulónap után, 2021.03.19-én 57,75milliárd Ft névértékű kötvényt bocsátott ki a Budapesti Értéktőzsdén.

Budapest, 2021. május 12.

Pusztai László
Futureal Development Holding Kft.
ügyvezető

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Futoreal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

éves beszámolóhoz

2020. 01. 01. – 2020. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2021. május 12.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 14434459-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-903759

A Futureal Development Holding Kft-t 2008. július 14-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2008. augusztus 19-ei dátummal jegyezte be. 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 2020. december 31-én az alábbi:

Tagok	Üzletrész névértéke	Üzletrész százalékos aránya
Futureal Holding Bv	4 124 300 000 Ft	100%

A Társaság törzstőkéje: 4.124.300 e Ft

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

- 6420'08 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység
- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6832'08 Ingatlankezelés

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 Társaságnak két ügyvezetője van, akik önállóan jogosultak a cégjegyzésre:

Tatár Tibor
1221 Budapest, Csésze utca 12.

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

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2020.01.01. – 2020.12.31.

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 könyvvizsgálatért felszámított díj:
1 700 000,- Ft + ÁFA az eurós könyvvezetésre történő átállás miatti könyvvizsgálati díj 500 000,- Ft + ÁFA

A Társaságnak 2020. 12. 31-én a következő vállalkozásokban van érdekeltsége:

<u>Cégnév</u>	<u>Székhely</u>	Részesedés bekerülési értéken Ft-ban	Részesedés bekerülési értéken EUR-ban	Tulajdoni hányad
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	13 000 000		100,00%
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	1 000		100,00%
Futureal Management Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	153 000 000		100,00%
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	32 557 535 809		73,90%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3 000 000		100,00%
Futureal Prime Properties Five Ingatlanfejlesztő Részalap	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		50 000	

A Társaság a lényvállalatok saját tőkéje alapján a következő értékvesztéseket számolta el:

<u>Cégnév</u>	Elszámolt értékvesztés eFt-ban 2020.év
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	8 941
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	1
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	-737 735
Futureal Prime Properties Five Ingatlanfejlesztő Részalap	2 012

A Társaságba 2020.06.18-án az alábbi Társaságok olvadtak be:

Futureal Property Group Kft.

Gloreman Zrt.

Futinvest Hungary Kft.

FGPP Kft.

FR- Irodák Holding Kft.

Futureal Zéta Kft.

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

Pusztai László
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 társaságnak a tárgyévben nem volt alkalmazottja.

2. A számviteli politika

1. Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Társaság „A” típusú mérleget készít az ún. mérlegszerű elrendezéssel.
A Társaság összköltség eljárású eredménykimutatást készít.

Az éves beszámoló adatai – a megjegyzett kivételektől eltekintve – e Ft-ban értendők.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2019.10.01-2019.12.31 időszakra vonatkoznak.

A Társaság Alapítója módosította a Társaság üzleti évét, akként, hogy a Társaság üzleti éve a naptári évvel megegyezik.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: SZVT.) előírt tartalommal az 5 - “Költségnemek” számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Társaság másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredmény kimutatás formáját és tartalmát.

Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-

csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

Nem élünk az értékhelyesbítés lehetőségével sem a vagyoni értékű jogoknál, sem a szellemi termékeknél.

3. Értékelési politika

A Társaság a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évre vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzési, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Társaság előreláthatóan használni fogja. A Társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra

3.1 Immateriális javak és Tárgyi eszközök

A Társaság a SZVT. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szemleli 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 200 e Ft 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 beolvadás következtében a könyvekbe bekerült a Futureal Management Kft 153.000eFt, valamint a Finext Vagyonkezelő Nyrt. 32.527.178eFt részesedés az elszámolt értékvesztése 9.147.000eFt.

Mivel az FGPP Kft. és a Gloreman Zrt. beolvadtak a Társaságba, így ezek a részesedések kivezetésre kerültek.

3.3 Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

3.4 Követelések

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

3.5 Értékpapírok

A rövidlejáratú értékpapírok nyilvántartásba vétele bekerülési értéken történik, azonban a nyilvántartásba vett kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.6 Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

3.7 Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékot, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben kimutatni. A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra, a Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben, valamint a Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben. A rövid lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra a Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben

A vevőtől forintban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

A forintban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint forintra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni.

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

a) forintban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,

b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegben 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 nem kötött nem szokványos pénzügyi tranzakciókat (határidős, opciós ügyletek, SWAP ügyletek).

II. A mérlegben szereplő eszközök ezer forintban

1. Immateriális javak

Bruttó érték	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2020.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2020.12.31
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	0	2 633	0	2 633
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	0	2 633	0	2 633
Értékcsökkenés	Nyitó érték 2020.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2020.12.31
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	0	141	0	141
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	0	141	0	141
Nettó érték	Nyitó érték 2020.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2020.12.31
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	0	0	9	2 492
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	0	0	9	2 492

2. Tárgyi eszközök

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

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2020.01.01. – 2020.12.31.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközök	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Tartós részesedés a Finext Vagyonkezelő Nyrt--ben	0	24 148 271
Tartós részesedés a Futureal Management Kft-ben	0	153 000
Tartós részesedés a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-ben	4 950	4 059
Tartós részesedés a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-ben	3 000	3 000
Tartós részesedés a Futureal Gloreman Vagyonkezelő ZRT-ben	32 376 977	0
Tartós részesedés az Etele Cinema Operations Kft-ben	7 000	0
<i>Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban</i>	32 391 927	24 308 330
Spectrum Glasgow-nak adott kölcsön	3 077 477	3 605 871
<i>Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásban</i>	3 077 477	3 605 871
Tartós részesedés Futureal Prime Properties 5 Részalap-ban	0	16 245
Tartós részesedés Finext Global 1 Részalap-ban	16 084	0
Tartós részesedés Venn 2014 Ltd-ben	147 370	0
Egyéb tartós részesedések	163 454	16 245
<i>Összesen</i>	35 632 858	27 930 446

A Spectrum Glasgow Ltd-nek adott tartós kölcsönre 5,24%-os kamatot számolt el a Társaság.

A beolvadás következtében a részesedések összetétele az alábbi módon változott:

A Finext Vagyonkezelő Nyrt és a Futureal Management Kft. részesedés került be a könyvekbe.

Mivel az FGPP Kft. és a Gloreman Zrt. beolvadtak a Társaságba, így ezek a részesedések kivezetésre kerültek.

A részesedésekre elszámolt értékvesztéseket az alábbi mozgástábla mutatja be:

<u>Cégnév</u>	Nyitó értékvesztés	Nyitó értékvesztés beolvadás következtében eFt-ban	Tárgyévi elszámolt értékvesztés eFt-ban	Záró értékvesztés eFt-ban
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	8 050	0	891	8 941
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	0	0	1	1
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	9 147 000	0	-737 735	8 409 265
Futureal Prime Properties Five Ingatlanfejlesztő Részalap	0	0	2 012	2 012

4. Készletek

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

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2020.01.01. – 2020.12.31.

5. Követelések

Követelések	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Vevőkövetelések - Cordia Sun Resort végelszámolás miatt	951	0
<i>Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)</i>	951	0
Cordia Homes Ltd-vel szembeni vételár követelés	30 357	0
Adott kölcsön az Etele Plaza Üzemeltető Kft-nek	0	1 000
Adott kölcsön a Futureal Zéta Kft-nek	3 189 241	0
Adott kölcsön a Cordia Homes Holding Limited-nek	373 566	0
Adott kölcsön a FR- Irodák Holding Kft-nek	1 831 081	0
Adott kölcsön a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-nek	6 000	0
Adott kölcsön a Cordia Sales and Marketing Kft-nek	150 590	0
Adott kölcsön a Futureal Management Kft-nek	2 308 096	2 476 000
Adott kölcsön a Futinvest Hungary Kft-nek	225 750	0
Adott kölcsön a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-nek	540 626	486 439
Adott kölcsön a Futureal Property Group Kft-nek	2 297 163	0
Adott kölcsön az Etele Cinema Operations Kft-nek	12 000	0
Osztalék követelés Finext Nyrt.	0	5 760
<i>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben</i>	10 964 470	2 969 199

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2020.01.01. – 2020.12.31.

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Futureal Holding Vagyonkezelő Zrt-vel szembeni köv üzletrész adásvétel m	10 095	0
Eladott kötvény vételár követelés Sparks Ltd-től	254	0
Adott kölcsön a CFM Projekt Kft-nek	76 500	0
Adott kölcsön a Futureal Prime Properties Kft-nek	500	0
Adott kölcsön a CORDIA Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft-nek	1 454 430	0
Adott kölcsön a CPRD Gamma Kft-nek	121 496	0
Adott kölcsön a Pedrano Construction Kft-nek	0	1 340 678
Adott kölcsön a Cordia Agent Kft-nek	4 000	0
Adott kölcsön a CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft-nek	6 713	0
Adott kölcsön a Pedrano Invest Kft-nek	11 412 887	0
Adott kölcsön a FAM Lambda Ingatlanfejlesztési Kft-nek	497 307	0
Adott kölcsön a FPGY Invest Kft-nek	335 000	0
Adott kölcsön a Futureal Prime Properties One Részalapnak	1 186 897	3 507 804
Adott kölcsön a GFG Agent Kereskedelmi Kft-nek	7 500	0
Adott kölcsön a Laming Thomson Kft-nek	84 000	0
Adott kölcsön a Omega 99 Kft-nek	751 500	0
Adott kölcsön a Finext Capital Ltd-nek	141 710	0
Adott kölcsön a Sparks Ltd-nek	165 260	0
Cordia Homes Ltd-vel szembeni Vistula vételár követelés	0	33 536
Társasági adó követelés	0	16 250
Általános forgalmi adó követelés	986	2 059
Külföldi Általános forgalmi adó követelés	80	89
Illeték követelés	0	2
Grünes Whonen követelés	2 182	2 783
Iparüzési adó követelés	1 752	1 380
Fam Lambda Etele Cinema részesedés vételár	0	4 900
Cordia Homes részesedés eladás Futó Gábor Andrásnak	56	61
<i>Egyéb követelések</i>	16 261 105	4 909 542
<i>Összesen (a Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) és a Követelések kapcsolt vállalkozással szemben sorokkal együtt)</i>	27 226 526	7 878 741

Az adott kölcsönök közül a Finext Nyrt-vel és a Futureal New Times Kft-vel szembeni kölcsön kamatos, a többi kölcsön kamatmentes, törlesztésük egy összegben, lejáratkor esedékes.

A beolvadás következtében a Futureal Zéta Kft és az Fr- Irodák Holding Kft kölcsön követelése megszűnt. A Futureal Holding Kft-vel szemben bekerült követelésként a könyvekbe K4 Dél Kft részesedés vételára, amit az Fr-Irodák Holding Kft-től vett át a Társaság.

A Sun Resort Társasházzal szembeni vevő követelésre a Társaság tárgyévben 951 e Ft értékvesztést számolt el.

6. Értékpapírok

A Társaság értékpapírral sem tárgyévben sem tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2020.01.01. – 2020.12.31.

7. Pénzeszközök

Pénzeszközök	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
<i>Pénztár</i>	953	1 382
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	103	637
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	90	1 570 103
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank	58	999
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank	126 521	1 710
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	81 404	4 569 449
PLN pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	70	690
USD pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	3 586	0
USD értékpapír számla egyenlege - Raiffeisen Bank	4 421	0
GBP pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	4 988	0
PLN pénzforgalmi számla egyenlege - Santander Bank	0	79
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - Santander Bank	30 676	33 427
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	222 205	3 569 231
USD pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	186 463	259
<i>Bankbetétek</i>	660 585	9 746 584
Összesen	661 538	9 747 966

8. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Futureal Group Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	15	41
Spectrum Glasgow-nak adott kölcsön kamat elhatárolása	9 599	10 841
FR Group Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	38	509
Cordia Homes Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	38	122
Finext Nyrt adott kölcsön kamat elhatárolás	0	69 198
QED Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	129	0
Futureal névhasználati díj bevétel elhatárolása	0	125
<i>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</i>	9 819	80 836
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	895	0
Összesen	10 714	80 836

III. A mérlegben szereplő források értékelése ezer forintban

9. Saját tőke

Saját tőke	adatok eFt-ban					
	Nyitó érték 2020.01.01.	Növekedések	Növekedés beolvadás miatt	Csökkenések	Csökkenés beolvadás miatt	Záró érték 2020.12.31
Jegyzett tőke	4 124 300	0	0	0	0	4 124 300
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék	29 635 663	0	111 765 481	0	109 956 644	31 444 500
Eredménytartalék	2 699 505	5 547 768	136 892 423	0	137 538 180	7 601 516
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	5 547 768	444 434	0	5 547 768	0	444 434
Összesen	42 007 236	5 992 202	248 657 904	5 547 768	247 494 824	43 614 750

Beolvadás miatt nőtt a Társaság tőketartaléka az eredménytartaléka csökkent, itt kerültek könyvelésre az egymás közötti részesedések és annak értékvesztéseinek rendezését is.

11. Céltartalékok

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

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2020.01.01. – 2020.12.31.

12. Kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Kapott kölcsön a FutInvest International Kft.	771 375	0
Kapott kölcsön Futó Gábor	8 427 268	0
Kapott kölcsön Cordia Park Residence Második ütem Kft.	613 100	0
Kapott kölcsön ECC Real Estate Kft.	21 000	0
Kapott kölcsön Elete Kft.	795 210	0
Kapott kölcsön RK Projekt Kft.	267 845	0
<i>Rövid lejáratú kölcsönök</i>	10 895 798	0
Belföldi szállítók	3 859	1 397
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	3 859	1 397
Kapott kölcsön a Futureal Real Estate Holding LTD	0	766 773
Kapott kölcsön a FGPP Group Finance Kft.	5 713 915	0
Kapott kölcsön a Gloreman Vagyonkezelő Zrt.	3 683 298	0
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>	9 397 213	766 773
Finext Consultants Ltd. Osztalék kötelezettség	717 464	0
Finext Consultants Ltd. kamat kötelezettség	4 421	0
Társasági adó kötelezettség	32 444	0
Bán Dénes Finext Nyrt részesedés vételár kötelezettség	0	360
Hungaro Office vételár kötelezettség	324 000	0
Futó Gábor vételár kötelezettség	147 370	0
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	1 225 699	360
Összesen	21 522 569	768 530

A Futureal Real Estate Holding Ltd-vel szembeni kölcsönre 1,3%-os kamatot számolunk.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2020.01.01. – 2020.12.31.

13. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Letétkezelési díj	50	0
Utalási és transzfer díjak	20	0
Könyvvizsgálati díj	950	2 300
Bankkamat	0	0
Futureal Real Estate Holding kölcsön utáni kamat	0	1 254 343
Bankköltség	804	558
Névhasználati díj	7	0
<i>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	1 831	1 257 201
Összesen	1 831	1 257 201

A beolvadás során az FGPP Kft-től a Társaság 1.067.027eFt kamat elhatárolást vett át a Futureal Real Estate Ltd-vel szemben.

IV. Az eredmény kimutatás részletezése ezer forintban

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban	
	2019.10.01-2019.12.31.	2020.01.01-2020.12.31.
Névhasználati díj bevétele	0	71
<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	0	71
Összesen	0	71

2. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban	
	2019.10.01-2019.12.31.	2020.01.01-2020.12.31.
Visszaírt értékvesztés	115	2 034 732
Kerekítési eltérés miatti bevétel	2	3
Társasági adójóváírás	0	1 114
Máshova nem sorolt egyéb bevétel	0	23
Összesen	117	2 035 872

A CFM Kft, Corvin Innoservice Kft, Finext Inkubátorház Kft. és a Finext Innovációs központ Kft. visszafizette a kölcsöneit, így ezen kölcsönökre elszámolt értékvesztések visszairásra kerültek.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2020.01.01. – 2020.12.31.

3. Anyagjellegű ráfordítások

Anyagjellegű ráfordítások	adatok eFt-ban	
	2019.10.01-2019.12.31.	2020.01.01-2020.12.31.
Könyvelési díj	300	1 119
Könyvvizsgálati díj	1 100	10 000
Cégalapításhoz, cégmódosításhoz kapcsolódó költségek	3	200
Tagsági díj	351	1 405
Egyéb szolgáltatás költsége	64	493
<i>Igénybe vett szolgáltatás értéke</i>	1 818	13 217
Bankköltség	1 790	5 140
Biztosítási díj	2 086	1 565
Hatósági díjak és illetékek	15	78
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	3 891	6 783
Összesen	5 709	20 000

4. Értékcsökkenési leírás

Értékcsökkenési leírás	adatok eFt-ban	
	2019.10.01-2019.12.31.	2020.01.01-2020.12.31.
Vagyoni értékű jogok terv szerinti értékcsökkenése	0	141
Összesen	0	141

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2020.01.01. – 2020.12.31.

5. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások	adatok eFt-ban	
	2019.10.01-2019.12.31.	2020.01.01-2020.12.31
Kerekítés	1	2
Elévült követelés kivezetése	2	406
Értékvesztés elszámolása kölcsönök után	2 495	0
Koronavírus miatti vissza nem térítendő támogatás	0	172 000
Vevői követelésekre elszámolt értékvesztés		951
Összesen	2 498	173 359

A Sun Resort Társasház vevői követelésére 950 e Ft értékvesztést számolt el a Társaság.

6. Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi műveletek bevételei	adatok eFt-ban	
	2019.10.01-2019.12.31.	2020.01.01-2020.12.31
Kapott osztalék	0	5 760
<i>Kapott (járó) osztalék és részesedés</i>	0	5 760
Részesedések értékesítéséből származó nyereség	5 447 686	5 900
<i>Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek</i>	5 447 686	5 900
Hosszú lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	9 599	201 664
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek</i>	9 599	201 664
Rövid lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	54	74 646
<i>Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek</i>	54	74 646
Nem realizált árfolyamnyereség	11 362	467 733
Realizált árfolyamnyereség	574 434	1 545 932
Kötvény értékesítésből származó bevétel	2 954	0
Egyéb	426 943	0
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	1 015 693	2 013 665
Összesen	6 473 032	2 301 635

2019.10.21-én eladott részesedéseken az alábbi nyereségek keletkeztek:

Lynx Kft.: 1.119.484eFt

Rubicon 45 Kft.: 1.225.657eFt

IOLO Owen Kft.: 3.102.545eFt

A Corvin Innoservice Kft, Finext Inkubátorház Kft. és a Finext Innovációs központ Kft-ben a Társaság tőkét emelt, majd ezekre értékvesztést számolt el a Társaság, majd ezeket a részesedéseket évközben tovább értékesítette.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2020.01.01. – 2020.12.31.

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2019.10.01-2019.12.31.	2020.01.01-2020.12.31.
Részesedés értékesítésének vesztesége	126 558	4 348
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek</i>	126 558	4 348
<i>Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	55 689	132 082
Futureal Belváros részesedés értékvesztése	425	891
FGPP Kft. részesedés értékvesztése	331	0
Corvin Innoservice részesedés értékvesztése	0	1 159 000
Finext Innovációs központ részesedés értékvesztése	0	49 000
Finext Inkubátorház Kft. részesedés értékvesztése	0	803 371
Etele Plaza Üzemeltető Kft. részesedés értékvesztése	0	1
Futureal Prime Properties Five részesedés értékvesztése	0	2 012
Futureal Prime Properties Two befektetési jegy visszaváltás vesztesége		182 767
Finext Nyrt részesedés év visszairása		-737 735
<i>Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése</i>	756	1 459 307
Hungaro Office kötelezettség előírás- Cordia Marina Garden vételár	324 000	0
Realizált árfolyamveszteség	389 369	2 075 308
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	713 369	2 075 308
Összesen	896 372	3 671 045

8. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2019.10.01-2019.12.31.	2020.01.01-2020.12.31.
Összesen	5 547 768	444 434

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2020.01.01. – 2020.12.31.

9. Társasági adó

<u>Társasági adó</u>	adatok eFt-ban	
	2019.10.01-2019.12.31.	2020.01.01-2020.12.31.
Adózás előtti eredmény	5 568 570	473 033
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	0	0
<i>Az előző évek elhatárolt veszteségéből továbbvitt összeg</i>	0	0
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	0	5 000
Értéksökkenés a társasági adó szerint	0	141
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, adóévben visszaírt értékvesztése	5 447 686	737 735
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, nem realizált árfolyamnyeresé (döntés szerint)	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	0	1 242
A tulajdoni részesedést jelentő befektetés kivezetése révén realizált nyereség, ha a kivonás jogutód nélküli megszűnés, jegyzett tőke leszállítás, kedvezményezett átalakulás miatt következett be.	0	0
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	70 571	176 524
Követelésre az adóévben visszaírt értékvesztés	115	2 034 732
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított bevétel, aktivált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	0	37 231
Adófelajánlás miatt az adófolyószámlán történt jóváírás következtében elszámolt bevétel	0	1 114
Kapott osztalék	0	5 760
Társasági adóalapot csökkentő tételek	5 518 372	2 999 479
Értéksökkenés a számviteli törvény szerint		141
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	2 495	951
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, adózás előtti eredmény csökkentéseként elszámolt összeg	1 227	1 594
Bejelentett részesedéshez kapcsolódó értékvesztés, árfolyamvesztés, vagy kivezetése kapcsán elszámolt ráfordítás és bevétel különbözete	109 831	2 992
Jogerős határozatban megállapított bírság, jogkövetkezményből adódó kötelezettség ráfordításként elszámolt összege		
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg, illetve árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	0	0
Kedvezményezett átalakulás során megszerzett részesedés - kivéve ha a kedvezményezett átalakulás alapján kivezetett részesedés bejelentett részesedésnek minősül- kivizetése kapcsán elszámolt összeg	0	0
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	67 386	157 334
Egyéb	0	549 490
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek	0	2 131 704
Társasági adóalapot növelő tételek	180 938	2 844 207
Társasági adóalap	231 135	317 760
Társasági adófizetési kötelezettség	20 802	28 599

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2020.01.01. – 2020.12.31.

Elvárt jövedelem alapja	adatok eFt-ban	
	2019.10.01-2019.12.31.	2020.01.01-2020.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	0	71
Egyéb bevételek	115	2 035 869
Pénzügyi műveletek bevételei	6 473 032	2 301 634
Elvárt jövedelem alapja	129 463	86 751
Társaság minimumadó	0	0

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 kapcsolt vállalatoktól kapott és adott rövid lejáratú kölcsönök formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. A HUF kölcsönökre BUBOR + 1,3 %-kal, az EUR kölcsönökre EURIBOR (de negatív EURIBOR kamatláb esetén 0%) + 1,3%, kamattal számolt a Társaság adóalap korrekciós tételt, melyet az adólevezetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetőek.

A Futureal Real Estate Holding Ltd-vel szembeni kölcsön kötelezettségre 1,3% tényleges kamatot számolt el a Társaság.

A Futureal New Times Kft. és a Finext Nyrt-vel szembeni kölcsön követelés 2020.II. félévtől tőkésedett. A Spectrum Glasgow SPV kölcsön követelésre 5,24% tényleges kamatot számolt a Társaság.

A Cordia Homes Bv 3,82%, a Futureal Group Bv 1,3%, míg a FR Group BV-vel szembeni kölcsön követelésre 2,95% tényleges kamatot számolt el a Társaság.

3. Covid19 világvilágos hatása a vállalkozás működésére

2019 végén láttak napvilágot az első hírek a Kínában megjelent Covid-19-ről (Koronavírusról). 2020 első néhány hónapjában a vírus globálisan is elterjedt, és világméretű járvánnyá nőtte ki magát. A kialakult jelenlegi járványügyi helyzet negatív hatással bír mind a globális, mind pedig a magyar gazdaságra, illetve a pénz- és tőkepiacokra.

A Covid-19 a Társaság 2020. január 1- 2020. december 31. üzleti évére nem fejtett ki jelentős hatást. A Társaság vezetése úgy ítéli meg, hogy továbbra sincs szükség a kitűzött célok módosítására, nem áll fenn bizonytalanság a Társaság működésének folytatásával kapcsolatban.

4. Fordulónap utáni események

A Társaság 2021.03.19-én 57,75milliárd Ft névértékű kötvényt bocsátott ki a Budapesti Értéktőzsdén.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2019.10.01-2019.12.31.	2020.01.01-2020.12.31.
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	-	666243,66%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-	2594990,14%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	13,26%	1,08%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	13,21%	1,02%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-0,02%	6,60%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2019.10.01-2019.12.31.	2020.01.01-2020.12.31.
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	66,12%	95,56%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	84,83%	64,04%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	115,22%	103,83%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	51,24%	1,76%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	1018,53%	1057,51%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2019.10.01-2019.12.31.	2020.01.01-2020.12.31.
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek	0,03	12,68
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek	1,30	22,94
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások) / (rövid lejáratú kötelezettségek + passzív időbeli elhatárolások)	1,30	8,74

VII. Cash Flow-kimutatás

adatok e Ft-ban

A tétel megnevezése		2019.12.31.	2020.12.31.
b		c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-14. sorok)	-19 874 805	12 958 897
1a.	Adózás előtti eredmény ±	5 568 569	473 033
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	-31 957
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	-7 499 868	441 076
2	Elszámolt amortizáció +	0	141
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	2 495	-574 474
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	3 859	-2 462
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-39 505 490	-1 276 534
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-1 040	187 843
9	Vevőkövetelés változása ±	0	951
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	14 086 900	14 279 998
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-9 296	-69 043
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-20 802	-28 599
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 15-17. sorok)	17 902 534	-743 443
14	Befektetett eszközök beszerzése -	17 902 534	-215 049
15	Befektetett eszközök eladása +	0	0
15/b	Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása	0	0
15/c	Beruházásra adott előlegek változása ±	0	0
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	-528 394
18	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 18-28. sorok)	0	3 160 983
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele +	0	-3 160 983
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi átértékelés vesztesége	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Tőkeváltozás	0	0
	ebből: előző évek eredménye	0	0
24	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
25	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	0	0
26	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi átértékelés nyeresége	0	0
27	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	-1 972 271	9 054 471
28	Devizás pénzeszközök átértékelése +	0	31 957
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	-1 972 271	9 086 428

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a Futureal Development Holding Kft. (a „Társaság”) mellékelt 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely a 2020. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 45 640 481 E Ft – valamint az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból – melyben az adózott eredmény 444 434 E Ft nyereség –, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a Nemzetközi Függetlenségi Standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az „IESBA Kódex”-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

<i>Lényegességi szint</i>	A Társaság könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 456 000 E Ft.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</i>	Kapcsolt vállalkozásban lévő tartós részesedés megtérülése.

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük az éves beszámoló lényeges hibás állításának kockázatait. Figyelembe vettük különös tekintettel azokat a területeket, amelyek vezetői megítélést igényelnek; például olyan jelentős számviteli becsléseket, amelyek feltételezéseken és bizonytalan jövőbeli eseményeken alapulnak.

Mint minden könyvvizsgálatunk esetében, a kontrollok vezetés általi felülírásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfogultságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak.

A Társaság könyvvizsgálatának hatókörét úgy alakítottuk ki, hogy elegendő munkát végezzünk ahhoz, hogy az éves beszámoló egészére vonatkozóan véleményt tudjunk nyilvánítani, figyelembe véve a Társaság felépítését, számviteli folyamatait és kontrolljait és az iparágat, melyben a Társaság működik.

Lényegesség

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából. A hibás állítások akkor minősülnek lényegesnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve az éves beszámoló egészére vonatkozó lényegességi szintet, amit az alábbi táblázatban mutatunk be. Ezek és egyéb minőségi tényezők figyelembe vételének segítségével határoztuk meg a könyvvizsgálatunk hatókörét, a könyvvizsgálati eljárásaink jellegét, ütemezését és terjedelmét, valamint a hibák önmagukban vagy együttesen az éves beszámoló egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint</i>	456 000 Eft
<i>Meghatározás módja</i>	A lényegesség meghatározásának alapja a mérlegfőösszeg 1%-a.
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	Azért választottuk a mérlegfőösszeget a viszonyítás alapjául, mert a Társaság operatív tevékenységet nem folytat, így megítélésünk szerint ez a mutatószám a legmegfelelőbb a lényegességi szintünk meghatározásához. A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 1%-os arányt használtunk, mert a Társaság tevékenységét és a beszámoló felhasználóinak körét figyelembe véve ezt tekintettük megfelelő arányszámnak.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egészére vonatkozó könyvvizsgálatunkkal összefüggésben, az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés</i>	<i>A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés vonatkozásában elvégzett eljárások</i>
<i>Kapcsolt vállalkozásban lévő tartós részesedés megtérülése</i> A Társaság a „Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban” mérleg soron 24 308 330 Eft nettó összegben mutat ki a 2020. december 31-i mérlegében részesedéseket. Lásd a kiegészítő melléklet 3. megjegyzése. A Társaság a	Vizsgálatunk fókuszában a tartós részesedések megtérülése állt, amelynek vonatkozásában a következő eljárásokat végeztük el: - Megvizsgáltuk a leányvállalatok saját tőke helyzetét és jövedelemtermelő képességét. - Felmértük, hogy a megképzett



könyveiben 8 418 207 E Ft értékű halmozott értékvesztést számolt el ezekre a tartós részesedéseire.

A „Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban” mérlegsor az egyik legjelentősebb tétel a mérlegben, az eszközök 53,26%-t teszi ki.

értékvesztések a Társaság számviteli politikájával összhangban kerültek-e elszámolásra és elegendőek-e figyelembevételre a tartós részesedések (leányvállalatok) vagyoni és pénzügyi helyzetét.

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2020. évi üzleti jelentéséből áll. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „számviteli törvény”), illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Társaság 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.



Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a veszélyek kiküszöbölése érdekében tett lépéseket és az alkalmazott biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű használata.

Budapest, 2021. május 12.

Radványi László
Üzletvezető
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Kalavszky Márton
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 007413

ISSUER SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2019

[*copy to be inserted*]

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

A vállalkozás megnevezése: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII.emelet

Éves beszámoló

2019.12.31

t: Budapest, 2020.07.03

P. H.

Tatár Tibor
a vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.12.31
a	b	c	d	e
1 A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	53 535 392	0	35 632 858
2 I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	0	0	0
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
10 II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
18 III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	53 535 392	0	35 632 858
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	53 348 703	0	32 391 927
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	3 077 477
21	Tartós jelentős tulajdonosi részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló	0	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	186 689	0	163 454
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló	0	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Kelt: Budapest, 2020.07.03

P. H.

Tatár Tibor
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.12.31
a	b	c	d	e
29 B.	FORGÓESZKÖZÖK	43 947 235	0	27 888 064
30 I.	KÉSZLETEK	0	0	0
31	Anyagok	0	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33	Növendék-, hizó- és egyéb állatok	0	0	0
34	Késztermékek	0	0	0
35	Áruk	0	0	0
36	Készletekre adott előlegek	0	0	0
37 II.	KÖVETELÉSEK	41 313 426	0	27 226 526
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	951	0	951
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	9 039 723	0	10 964 470
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással	0	0	0
42	Váltókövetelések	0	0	0
43	Egyéb követelések	32 272 752	0	16 261 105
44	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46 III.	ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	2 633 809	0	661 538
54	Pénztár, csekkek	954	0	953
55	Bankbetétek	2 632 855	0	660 585
56 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 418	0	10 714
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	167	0	9 819
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 251	0	895
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	97 484 045	0	63 531 636

Kelt: Budapest, 2020.07.03

P. H.

Tatár Tibor
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.12.31
a	b	c	d	e
61 D.	SAJÁT TŐKE	36 459 468	0	42 007 236
62 I.	JEGYZETT TŐKE	4 124 300	0	4 124 300
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64 II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65 III.	TŐKETARTALÉK	29 635 663	0	29 635 663
66 IV.	EREDMÉNYTARTALÉK *	-21 559 902	0	2 699 505
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	24 259 407	0	5 547 768
72 E.	CÉLTARTALÉKOK	0	0	0
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0	0
76 F.	KÖTELEZETTSÉGEK	61 021 706	0	21 522 569
77 I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési	0	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	0	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82 II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban	0	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	0	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0

Kelt: Budapest, 2020.07.03

P. H.

Tatár Tibor
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futereal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.12.31
a	b	c	d	e
92 III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	61 021 706	0	21 522 569
93	Rövid lejáratú kölcsönök	6 571 789	0	10 895 798
94	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
96	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	0	3 859
98	Váltótartozások	0	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	53 347 677	0	9 397 213
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési	0	0	0
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 102 240	0	1 225 699
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105 G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 871	0	1 831
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 871	0	1 831
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	97 484 045	0	63 531 636

Kelt: Budapest, 2020.07.03

P. H.

Tatár Tibor
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összki költség eljárással)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.10.01 - 2019.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.10.01 - 2019.12.31
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	-9 713	0	0
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	-9 713	0	0
4 03.	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0	0	0
5 04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
6 II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7 III.	Egyéb bevételek	5 285	0	117
8	ebből: visszaírt értékvesztés	5 284	0	115
9 05.	Anyagköltség	0	0	0
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	17 133	0	1 818
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	19 579	0	3 891
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	-9 713	0	0
14 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	26 999	0	5 709
15 10.	Béreköltség	0	0	0
16 11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
17 12.	Bérfeladások	0	0	0
18 V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	0	0
19 VI.	Értékcsökkenési leírás	0	0	0
20 VII.	Egyéb ráfordítások	93 488	0	2 498
21	ebből: értékvesztés	814	0	2 495
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-124 915	0	-8 090

Kelt: Budapest, 2020.07.03

P. H.

Tatár Tibor
a vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összki költség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.10.01 - 2019.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.10.01 - 2019.12.31
a	b	c	d	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	31 801 238	0	0
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	31 801 238	0	0
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	3 909 495	0	5 447 686
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	3 909 495	0	5 447 686
27	15. Befektetett pénzügyi	0	0	9 599
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	9 599
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	171	0	54
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	167	0	54
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 016 973	0	1 015 693
32	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	36 727 877	0	6 473 032
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	10 745 895	0	0
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36	19. Befektetett pénzügyi	14 756	0	126 558
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	4 373	0	55 689
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	14 151	0	756
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 522 418	0	713 369
42	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	12 301 593	0	896 372
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	24 426 284	0	5 576 660
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	24 301 369	0	5 568 570
46	X. Adófizetési kötelezettség	41 962	0	20 802
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	24 259 407	0	5 547 768

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Futoreal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

éves beszámolóhoz

2019. 10. 01. – 2019. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2020. július 03.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 14434459-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-903759

A Futureal Development Holding Kft-t 2008. július 14-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2008. augusztus 19-ei dátummal jegyezte be.

A Társaság tulajdonosai 2017. augusztus 31-én 3.600.000.000,- Ft tőzstőke emelésről és 32.400.000.000,- Ft tőketartalékba helyezéssel döntöttek. A tőkeemelést teljes egészében a Társaság többségi tulajdonosa, a Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft. hajtotta végre.

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2019. december 31-én az alábbi:

Tagok	Üzletész névértéke	Üzletész százalékos aránya
Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	4.124.200.000,- Ft	99,9980%
FR-Irodák Holding Kft.	100.000,- Ft	0,0020%

A FutInvest Hungary Befektetési Kft., a QED Investments Limited és a Finext Consultants Ltd. 2019.11.29-én eladta a tulajdonrészét a Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft-nek.

A Társaság tőzstőkéje: 4.124.300 e Ft

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

- 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele – Főtevékenység
- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6832'08 Ingatlankezelés

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2019.10.01. – 2019.12.31.

A Társaságnak három ügyvezetője van, akik önállóan jogosultak a cégjegyzésre:

Dr. Futó Péter
1026 Budapest, Bimbó út 139.

Tatár Tibor
1221 Budapest, Csésze utca 12.

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

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Tímár Pál (1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.)
Kamarai tagsági száma: 002527
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A könyvvizsgáló által az üzleti év visszaállítás miatt könyvvizsgálatért felszámított díj:
1.100.000,- Ft + ÁFA

A Társaságnak 2019. 12. 31-én a következő vállalkozásokban van érdekeltsége:

<u>Cégnév</u>	<u>Székhely</u>	Részesedés névértéken Ft-ban	Részesedés névértéken EUR-ban	Részesedés névértéken USD-ban	Tulajdoni hányad
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	13 000 000			100,00%
Gloreman Vagyongézelő	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	32 376 976 650			99,50%
FGPP Group Finance Vagyongézelő Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		1 000		100,00%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3 000 000			100,00%
Finext Global 2 Részalap	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		60 000		
Venn 2014 Ltd	Rehov Mekor Haim 23 6603725 Tel-Aviv			500 000	0,57%

A Beszámoló készítés időpontjában a tulajdonolt Társaságok Saját tőke adatai nem állnak rendelkezésre, de a Társaságnak nincs tudomása olyan jelentős eseményről, amely a részesedések értékvesztését indokolná.

A Társaság Alapítója módosította a Társaság üzleti évét, akként, hogy a Társaság üzleti éve a naptári évvel megegyezik. A mérlegkészítés napja tárgyévi január 31.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős, az éves beszámolót összeállította:

Név: Balázsik Zsolt

Cím: 2040 Budaörs, Fényes u. 1.

Regisztrációs szám: 165591

Az ügyvezető tevékenységéért járandóságot nem vesz fel. A Társaság az ügyvezetőnek sem kölcsönt, sem előleget nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei, veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem bocsát ki és nem birtokol.

A társaságnak a tárgyévben nem volt alkalmazottja.

2. A számviteli politika

1. Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Társaság „A” típusú mérleget készít az ún. mérlegszerű elrendezéssel.

A Társaság összköltség eljárású eredménykimutatást készít.

Az éves beszámoló adatai – a megjegyzett kivételektől eltekintve – e Ft-ban értendők.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2018.10.01-2019.09.30 időszakra vonatkoznak.

A Társaság Alapítója módosította a Társaság üzleti évét, akként, hogy a Társaság üzleti éve a naptári évvel megegyezik.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: Szvt.) előírt tartalommal az 5 - “Költségnemek” számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Társaság másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredmény kimutatás formáját és tartalmát.

Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékek együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékek együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékek együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

Nem élünk az értékhelyesbítés lehetőségével sem a vagyoni értékű jogoknál, sem a szellemi termékeknél.

3. Értékelési politika

A Társaság a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évre vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzési, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Társaság előreláthatóan használni fogja. A Társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra

3.1 Immateriális javak és Tárgyi eszközök

A Társaság a Szvt. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt Idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 100 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételekor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 200 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatbavétel évében és az azt követő adóévben egyenlő részletekben kerül levonásra.

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett eszközöket a nyilvántartásba vételkor beszerzési költségen értékeljük, amely a beszerzési árat és/vagy az előállítási költséget foglalja magában. A befektetett, (vagy forgóeszközök között nyilvántartásba vett) kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.3 Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

3.4 Követelések

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

3.5 Értékpapírok

A rövidlejáratú értékpapírok nyilvántartásba vétele bekerülési értéken történik, azonban a nyilvántartásba vett kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.6 Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

3.7 Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékot, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben kimutatni. A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra, a Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben, valamint a Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben. A rövid lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra a Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben

A vevőtől forintban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

A forintban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

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

- a) forintban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,
- b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

3.8 Árbevétel

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

3.9 Társasági adó

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

3.10 Egyéb

Mérlegforduló nap utáni esemény: A Társaság tulajdonosainak 2020 március 24.-ei határozata alapján a Társaságba 2020 során beolvad a Futureal Property Group Kft, az FGPP Kft, a FutInvest Hungary Kft, a Futureal Zéta Kft, az FR-Irodák Holding Kft, valamint a Gloreman Zrt. A beolvadásról a cégbírószági bejegyzés 2020 június 18. napjával megtörtént.

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

A Társaság nem kötött nem szokványos pénzügyi tranzakciókat (határidős, opciós ügyletek, swap ügyletek).

A világjárvány közvetlenül vagy közvetve minden vállalkozást érint, így minden vállalkozásnak szükséges közzé tennie a tevékenységére gyakorolt hatást a vezetés számára rendelkezésre álló legjobb becslés alapján.

Társaságunk vezetése folyamatosan elemzi a járvány miatti kialakult helyzetet. A Társaság holding céggként működik, aktív operációval, munkavállalóval nem rendelkezik így a jelenlegi válsághelyzet a működését nem befolyásolja érdemben.

Társaságunk pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a menedzsment nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság menedzsmentjének véleménye szerint a vállalkozás folytatásának elve - értékelve a Futureal Development Holding kft-re vonatkozó specifikus tényeket, kockázatokat, terveket és azok megvalósulására vonatkozó információkat - a vállalkozás folytatásának elvét alkalmazhatónak tartja a 2019. december 31-ával záródó üzleti évre vonatkozó éves beszámoló elkészítéséhez.

II. A mérlegben szereplő eszközök ezer forintban

1. Immateriális javak

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

2. Tárgyi eszközök

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

3. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközök	adatok eFt-ban	
	2019.09.30	2019.12.31
Tartós részesedés a Cordia Homes Holding Ltd-ben	20 126 351	0
Tartós részesedés az IOLO OWEN Kft-ben	660 000	0
Tartós részesedés a Lynx 2003. Kft-ben	5 000	0
Tartós részesedés a Rubicon 45 Kft-ben	165 000	0
Tartós részesedés a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-ben	5 375	4 950
Tartós részesedés a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-ben	3 000	3 000
Tartós részesedés a Futureal Gloreman Vagyonkezelő ZRT-ben	32 376 977	32 376 977
Tartós részesedés az Etele Cinema Operations Kft-ben	7 000	7 000
<i>Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban</i>	53 348 703	32 391 927
Spectrum Glasgow-nak adott kölcsön	0	3 077 477
<i>Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásban</i>	0	3 077 477
Tartós részesedés Finext Global 1 Részalap-ban	17 488	0
Tartós részesedés Finext Global 1 Részalap-ban	16 171	16 084
Tartós részesedés Venn 2014 Ltd-ben	153 030	147 370
Egyéb tartós részesedések	186 689	163 454
<i>Összesen</i>	53 535 392	35 632 858

A Spectrum Glasgow Ltd-nek adott tartós kölcsönre 1,5%-os kamatot számolt el a Társaság.

4. Készletek

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

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2019.10.01. – 2019.12.31.

5. Követelések

Követelések	adatok eFt-ban	
	2019.09.30	2019.12.31
Vevőkövetelések - Cordia Sun Resort végelszámolás miatt	951	951
<i>Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)</i>	951	951
Vistula Holdings Bankhitel vásárlás	5 020	0
Cordia Marina Garden Kft-vel szembeni követelés üzletrész adásvétel miatt	7 000	0
Cordia Homes Ltd-vel szembeni vételár követelés	16 272	30 357
Adott kölcsön a Cordia Agent Kft-nek	4 000	0
Adott kölcsön a Futureal Zéta Kft-nek	661 898	3 189 241
Adott kölcsön a Cordia Homes Holding Limited-nek	1 982 638	373 566
Adott kölcsön a Cordia Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft-nek	1 554 430	
Adott kölcsön a FR- Irodák Holding Kft-nek	0	1 831 081
Adott kölcsön a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-nek	6 000	6 000
Adott kölcsön a Cordia Sales and Marketing Kft-nek	0	150 590
Adott kölcsön a Futureal Management Kft-nek	1 406 917	2 308 096
Adott kölcsön a Futinvest Hungary Kft-nek	0	225 750
Adott kölcsön a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-nek	50 626	540 626
Adott kölcsön a Futureal Property Group Kft-nek	0	2 297 163
Adott kölcsön az Etele Cinema Operations Kft-nek	0	12 000
Adott kölcsön a CPRD Gamma Kft-nek	129 496	0
Adott kölcsön a Vistula Holdings-nak	3 135 426	0
Adott kölcsön a Laming Thomson Kft-nek	80 000	0
<i>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben</i>	9 039 723	10 964 470

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2019.10.01. – 2019.12.31.

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban	
	2019.09.30	2019.12.31
Futureal Holding Vagyonkezelő Zrt-vel szembeni köv üzletrész adásvétel m	10 220	10 095
Eladott kötvény vételár követelés Sparks Ltd-től	0	254
Adott kölcsön a CFM Projekt Kft-nek	43 500	76 500
Adott kölcsön a Futureal Prime Properties Kft-nek	0	500
Adott kölcsön a CORDIA Sales and Marketing Kft-nek	150 590	0
Adott kölcsön a CORDIA Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft-nek	0	1 454 430
Adott kölcsön a CPRD Gamma Kft-nek	0	121 496
Adott kölcsön a QED Investments LTD-nek	68 603	0
Adott kölcsön a Cordia International Zrt-nek	3 659 562	0
Adott kölcsön a Cordia Agent Kft-nek	0	4 000
Adott kölcsön a CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft-nek	6 713	6 713
Adott kölcsön a Pedrano Invest Kft-nek	14 913 338	11 412 887
Adott kölcsön a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt-nek	20 000	0
Adott kölcsön a FAM Lambda Ingatlanfejlesztési Kft-nek	477 307	497 307
Adott kölcsön a FPGY Invest Kft-nek	335 000	335 000
Adott kölcsön a Futureal Prime Properties One Részalapnak	2 396 429	1 186 897
Adott kölcsön a GFG Agent Kereskedelmi Kft-nek	7 500	7 500
Adott kölcsön a Laming Thomson Kft-nek	0	84 000
Adott kölcsön a Omega 99 Kft-nek	751 500	751 500
Adott kölcsön a Finext Capital Ltd-nek	41 831	141 710
Adott kölcsön a Sparks Ltd-nek	0	165 260
Adott kölcsön a Cordia Homes BV-nek	8 032	0
Adott kölcsön a FR Group BV-nek	9 036	0
Adott kölcsön a Futureal Group BV-nek	7 362	0
Adott kölcsön a QED BV-nek	30 453	0
Általános forgalmi adó követelés	297	986
Külföldi Általános forgalmi adó követelés	81	80
Futureal Holding BV oktatási díj követelés	3 649	0
Futureal Holding BV vételár követelés	8 767 830	0
Grünes Whonen követelés	1 806	2 182
Iparüzési adó követelés	1 752	1 752
CMS Spectrum Glasgow Projekt előlege	560 305	0
Cordia Homes részesedés eladás Futó Gábor Andrásnak	56	56
<i>Egyéb követelések</i>	32 272 752	16 261 105
<i>Összesen (a Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) és a Követelések kapcsolt vállalkozással szemben sorokkal együtt)</i>	41 313 426	27 226 526

Az adott kölcsönök kamatmentesek, törlesztésük egy összegben, lejáratkor esedékes.

A 4D Book Kft-vel (6.250 e Ft) és az Ehud Amir-ral szembeni (1.500 e Ft) követelésekre a Társaság 100 %-ban értékvesztést számolt el.

A Corvin Innoservice Kft-nek (1.163.305e Ft), a Finext Innovációs Központ Kft-nek (47.672 e Ft), és a Finext Inkubátorház Kft-nek (802.098 e Ft) adott kölcsönökre a Társaság 100%-ban értékvesztést számolt el. CFM Projekt Kft-nek (21.657 e Ft) értékvesztés lett elszámolva

6. Értékpapírok

A Társaság értékpapírral sem tárgyévben sem tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2019.09.30	2019.12.31
<i>Pénztár</i>	954	953
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	232	103
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	97	90
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank	73	58
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank	33	126 521
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	877 117	81 404
PLN pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	1 389	70
USD pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	0	3 586
USD értékpapír számla egyenlege - Raiffeisen Bank	0	4 421
GBP pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	56 596	4 988
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - Santander Bank	45 594	30 676
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	0	222 205
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	1 651 725	186 463
<i>Bankbetétek</i>	2 632 855	660 585
Összesen	2 633 809	661 538

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2019.09.30	2019.12.31
Futureal Group Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	10	15
Spectrum Glasgow-nak adott kölcsön kamat elhatárolása	0	9 599
FR Group Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	28	38
Cordia Homes Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	33	38
QED Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	96	129
<i>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</i>	167	9 819
Tagsági díj elhatárolása	726	375
Biztosítási díj elhatárolása	525	520
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	1 251	895
Összesen	1 418	10 714

III. A mérlegben szereplő források értékelése ezer forintban

9. Saját tőke

<u>Saját tőke</u>	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2019.10.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2019.12.31
Jegyzett tőke	4 124 300	0	0	4 124 300
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	29 635 663	0	0	29 635 663
Eredménytartalék	-21 559 902	24 259 407	0	2 699 505
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	24 259 407	5 547 768	24 259 407	5 547 768
Összesen	36 459 468	29 807 175	24 259 407	42 007 236

10. Céltartalékok

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

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2019.10.01. – 2019.12.31.

10. Kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok eFt-ban	
	2019.09.30	2019.12.31
Kapott kölcsön a FGPP Group Finance Kft.	1 603 782	0
Kapott kölcsön a FutInvest International Kft.	2 085 595	771 375
Kapott kölcsön Futó Gábor	669 300	8 427 268
Kapott kölcsön Cordia Marina Garden Kft.	335 000	0
Kapott kölcsön Cordia Park Residence Második ütem Kft.	763 100	613 100
Kapott kölcsön ECC Real Estate Kft.	55 000	21 000
Kapott kölcsön Elete Kft.	809 158	795 210
Kapott kölcsön RK Projekt Kft.	250 854	267 845
<i>Rövid lejáratú kölcsönök</i>	6 571 789	10 895 798
Belföldi szállítók	0	3 859
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	0	3 859
Kapott kölcsön a FR- Irodák Holding Kft.	12 225 493	0
Kapott kölcsön a FGPP Group Finance Kft.	0	5 713 915
Kapott kölcsön a Futinvest Hungary Kft.	2 077 029	0
Kapott kölcsön a Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	981 561	0
Kapott kölcsön a Gloreman Vagyonkezelő Zrt.	37 101 130	3 683 298
Kapott kölcsön a IOLO OWEN Kft.	180 000	0
Kapott kölcsön a Rubicon 45 Kft.	65 000	0
Finext Consultants Ltd. Osztalék kötelezettség	717 464	0
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben</i>	53 347 677	9 397 213
QED vételár kötelezettség	920 575	0
Finext Consultants Ltd. Osztalék kötelezettség	0	717 464
Finext Consultants Ltd. kamat kötelezettség	0	4 421
Társasági adó kötelezettség	21 635	32 444
Etele Cinema Operations Kft. Vételár kötelezettség	7 000	0
Hungaro Office vételár kötelezettség	0	324 000
Futó Gábor vételár kötelezettség	153 030	147 370
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	1 102 240	1 225 699
Összesen	61 021 706	21 522 569

A kapott kölcsönök kamatmentesek, törlesztésük egy összegben, lejáratkor esedékes.

11. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2019.09.30	2019.12.31
Letétkezelési díj	24	50
Utalási és transzfer díjak	10	20
Könyvvizsgálati díj	2 100	950
Bankköltség	732	804
Névhasználati díj	5	7
<i>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	2 871	1 831
Összesen	2 871	1 831

IV. Az eredmény kimutatás részletezése ezer forintban

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Közvetített szolgáltatások (export)	-9 713	0
<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	-9 713	0
Összesen	-9 713	0

2. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Visszaírt értékvesztés	5 284	115
Kerekítési eltérés miatti bevétel	1	1
Összesen	5 285	116

3. Anyagjellegű ráfordítások

<u>Anyagjellegű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Ügyvédi díj	603	
Könyvelési díj	1 200	300
Könyvvizsgálati díj	2 160	1 100
Tanácsadás	4 000	0
Cégalapításhoz, cégmódosításhoz kapcsolódó költségek	10	3
Tagsági díj	1 254	351
Egyéb szolgáltatás költsége	7 906	64
<i>Igénybe vett szolgáltatás értéke</i>	17 133	1 818
Bankköltség	16 957	1 790
Biztosítási díj	2 622	2 086
Illeték	0	15
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	19 579	3 891
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	-9 713	0
Összesen	26 999	5 709

4. Értékcsökkenési leírás

A Társaság sem tárgyévben sem a tárgyévet megelőző évben értékcsökkenést nem számolt el.

5. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Bírság	14	0
Kerekítés	0	1
Elévült követelés kivezetése	0	2
Értékvesztés elszámolása kölcsönök után	815	2 495
Lynx osztalék követelés elengedése	92 659	0
Összesen	93 488	2 498

6. Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi műveletek bevételei	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Kapott osztalék	31 801 238	0
<i>Kapott (járó) osztalék és részesedés</i>	31 801 238	0
Részesedések értékesítéséből származó nyereség	3 909 495	5 447 686
<i>Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek</i>	3 909 495	5 447 686
Hosszú lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	0	9 599
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek</i>		9 599
Bankkamat	4	0
Rövid lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	167	54
<i>Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek</i>	171	54
Nem realizált árfolyamnyereség	0	11 362
Realizált árfolyamnyereség	1 016 973	574 434
Kötvény értékesítésből származó bevétel	0	2 954
Egyéb	0	426 943
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	1 016 973	1 015 693
Összesen	36 727 877	6 473 032

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2019.10.01. – 2019.12.31.

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Futureal Prime Properties Zrt. Részesedés kivezetése átalakulás miatt	10 745 895	0
<i>Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek</i>	10 745 895	0
Részesedés értékesítésének vesztesége	14 756	126 558
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek</i>	14 756	126 558
<i>Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	4 373	55 689
Futureal Belváros részesedés értékvesztése	7 625	425
FGPP Kft. részesedés értékvesztése	0	331
Finext Global 1 részesedés értékvesztése	2 602	0
Finext Global 2 részesedés értékvesztése	3 924	0
<i>Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése</i>	14 151	756
Hungaro Office kötelezettség előírás- Cordia Marina Garden vételár	0	324 000
Realizált árfolyamveszteség	695 215	389 369
Nem realizált árfolyamveszteség	827 203	0
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	1 522 418	713 369
Összesen	12 301 593	896 372

8. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Összesen	24 259 407	5 547 767

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2019.10.01. – 2019.12.31.

9. Társasági adó

Társasági adó	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Adózás előtti eredmény	24 301 369	5 568 569
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	180 472	0
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, adóévben visszaírt értékvesztése	3 600 830	5 447 686
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, nem realizált árfolyamnyereség (döntés szerint)	655 042	0
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	115	0
A tulajdoni részesedést jelentő befektetés kivezetése révén realizált nyereség, ha a kivonás jogutód nélküli megszűnés, jegyzett tőke leszállítás, kedvezményezett átalakulás miatt következett be.	0	0
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	0	70 571
Követelésre az adóévben visszaírt értékvesztés	5 284	115
Kapott osztalék	31 801 238	0
Társasági adóalapot csökkentő tételek	36 242 981	5 518 372
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	814	2 495
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, adózás előtti eredmény csökkentéseként elszámolt összeg	884 236	1 227
Elengedett követelés (kivéve ha magánszemély javára történik)		0
Bejelentett részesedéshez kapcsolódó értékvesztés, árfolyamvesztés, vagy kivezetése kapcsán elszámolt ráfordítás és bevétel különbözete	10 625	109 831
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg, illetve árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	0	0
Kedvezményezett átalakulás során megszerzett részesedés - kivéve ha a kedvezményezett átalakulás alapján kivezetett részesedés bejelentett részesedésnek minősül- kivizetése kapcsán elszámolt összeg	10 241 523	0
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	427 375	67 386
Egyéb	843 273	0
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek	14	0
Társasági adóalapot növelő tételek	12 407 860	180 938
Társasági adóalap	466 249	231 135
Társasági adófizetési kötelezettség	41 962	20 802

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2019.10.01. – 2019.12.31.

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban	
	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	-9 713	0
Egyéb bevételek	5 284	115
Pénzügyi műveletek bevételei	45 923 613	6 473 032
Elvárt jövedelem alapja	918 384	129 463
Társaság minimumadó	0	0

A Társaság a fizetendő adót nem a minimum adó szerint állapítja meg.

V. Egyéb kiegészítő információk

1. Adóvizsgálat

A Társaságnál az adóhatóság az előző évekre vonatkozóan teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott le. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

2. Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak nem piaci árazású kapcsolt tranzakciója csak a kapcsolt vállalatoktól kapott és adott rövid lejáratú kölcsönök formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. A HUF kölcsönökre BUBOR + 1,3 %-kal, az EUR kölcsönökre EURIBOR (de negatív EURIBOR kamatláb esetén 0%) + 1,3%, a Cordia International-al szembeni kölcsönre EURIBOR +2,75 % kamattal számolt a Társaság adóalap korrekciós tételt, melyet az adólevelet megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetők.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	-250194,28%	-
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	1286,06%	-
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	66,65%	13,26%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	66,54%	13,21%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-0,23%	-0,02%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	37,40%	66,12%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	146,84%	84,83%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	64,01%	115,22%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	884,02%	1018,53%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	884,02%	51,24%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2018.10.01-2019.09.30	2019.10.01-2019.12.31
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek	4,32%	3,07%
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek	72,02%	129,58%
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások) / (rövid lejáratú kötelezettségek + passzív időbeli elhatárolások)	72,02%	129,61%

VII. Cash Flow-kimutatás

A tétel megnevezése		2019.09.30	2019.12.31
b		c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-14. sorok)	-68 479 952	-19 874 805
1a.	Adózás előtti eredmény ±	24 301 370	5 568 569
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-31 801 238	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	-7 499 868	-7 499 868
2	Elszámolt amortizáció +	0	0
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	9 681	2 495
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	-12 336	3 859
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	1 070 622	-39 505 490
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	712	-1 040
9	Vevőkövetelés változása ±	12 336	0
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-17 912 600	14 086 900
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-836	-9 296
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-41 962	-20 802
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-44 105 701	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 15-17. sorok)	21 488 957	17 902 534
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-10 312 281	17 902 534
15	Befektetett eszközök eladása +	0	0
15/b	Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása	0	0
15/c	Beruházásra adott előlegek változása ±	0	0
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
18	Kapott osztalék, részesedés +	31 801 238	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 18-28. sorok)	47 700 166	0
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele +	57 181 917	0
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi ártértékelés vesztesége	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Tőkeváltozás	0	0
	ebből: előző évek eredménye	0	0
24	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeeszállítás) -	-1	0
25	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	0	0
26	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-9 481 750	0
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi ártértékelés nyeresége	0	0
27	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	709 171	-1 972 271
28	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	0	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	709 171	-1 972 271



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. („a Társaság”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 63 531 636 E Ft, az adózott eredmény 5 547 767 E Ft nyereség –, és a 2019. október 01-től 2019. december 31-ig tartó időszakra vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő állapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz.

Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényegesen hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Társaság 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtében a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. július 03.

Radványi László
Üzletárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527

ISSUER SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

30 SEPTEMBER 2019

[*copy to be inserted*]

Statistikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

**A vállalkozás megnevezése: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó
Korlátolt Felelősségű Társaság**

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII.emelet

Éves beszámoló
2019.09.30

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.09.30
a	b	c	d	e
1 A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	43 232 792	0	53 535 392
2 I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyon értékű jogok	0	0	0
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
10 II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
18 III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	43 232 792	0	53 535 392
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	42 608 268	0	53 348 703
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21	Tartós jelentős tulajdonosi részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	624 524	0	186 689
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.09.30
a	b	c	d	e
29 B.	FORGÓESZKÖZÖK	56 285 918	0	43 947 235
30 I.	KÉSZLETEK	0	0	0
31	Anyagok	0	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
34	Késztermékek	0	0	0
35	Áruk	0	0	0
36	Készletekre adott előlegek	0	0	0
37 II.	KÖVETELÉSEK	54 361 280	0	41 313 426
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	13 287	0	951
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	39 987 840	0	9 039 723
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
42	Váltókövetelések	0	0	0
43	Egyéb követelések	14 360 153	0	32 272 752
44	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46 III.	ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	1 924 638	0	2 633 809
54	Pénztár, csekkek	950	0	954
55	Bankbetétek	1 923 688	0	2 632 855
56 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	582	0	1 418
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	167
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	582	0	1 251
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	99 519 292	0	97 484 045

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.09.30
a	b	c	d	e
61 D.	SAJÁT TŐKE	57 023 225	0	36 459 468
62 I.	JEGYZETT TŐKE	4 124 300	0	4 124 300
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64 II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65 III.	TŐKETARTALÉK	29 635 664	0	29 635 663
66 IV.	EREDMÉNYTARTALÉK *	0	0	-21 559 902
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	23 263 261	0	24 259 407
72 E.	CÉLTARTALÉKOK	0	0	0
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0	0
76 F.	KÖTELEZETTSÉGEK	42 493 908	0	61 021 706
77 I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82 II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.09.30	Előző év(ek) módosításai	2019.09.30
a	b	c	d	e
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	42 493 908	0	61 021 706
93	Rövid lejáratú kölcsönök	16 053 539	0	6 571 789
94	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
96	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	12 336	0	0
98	Váltótartozások	0	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	26 396 413	0	53 347 677
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	31 620	0	1 102 240
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 159	0	2 871
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 159	0	2 871
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	99 519 292	0	97 484 045

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.01.01 - 2018.09.30	Előző év(ek) módosításai	2018.10.01 - 2019.09.30
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	9 713	0	-9 713
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	9 713	0	-9 713
4 03.	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0	0	0
5 04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
6 II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7 III.	Egyéb bevételek	9 340	0	5 285
8	ebből: visszaírt értékvesztés	9 730	0	5 284
9 05.	Anyagköltség	0	0	0
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 708	0	17 133
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	5 658	0	19 579
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	9 713	0	-9 713
14 IV.	Anyagijellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	22 079	0	26 999
15 10.	Béreköltség	0	0	0
16 11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
17 12.	Bérráulékok	0	0	0
18 V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	0	0
19 VI.	Értékcsökkenési leírás	0	0	0
20 VII.	Egyéb ráfordítások	6 036	0	93 488
21	ebből: értékvesztés	6 033	0	814
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-9 062	0	-124 915

Statisztikai számjel: 14434459-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2018.01.01 - 2018.09.30	Előző év(ek) módosításai	2018.10.01 - 2019.09.30
a	b	c	d	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	9 360 360	0	31 801 238
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	9 360 360	0	31 801 238
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	19 837 012	0	3 909 495
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	19 837 012	0	3 909 495
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírokból,kölcsönökből)szárm.bevételek,árfolyamnyereségek	0	0	0
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1	0	171
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	167
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 564 262	0	1 016 973
32	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	30 761 635	0	36 727 877
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	8 832 302	0	10 745 895
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírból,kölcsönből)szárm.ráfordítások,árfolyamveszteségek	25 232	0	14 756
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1	0	4 373
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	-1 716 096	0	14 151
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	317 979	0	1 522 418
42	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20±21+22)	7 459 418	0	12 301 593
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	23 302 217	0	24 426 284
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	23 293 155	0	24 301 369
46	X. Adófizetési kötelezettség	29 894	0	41 962
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	23 263 261	0	24 259 407

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

éves beszámolóhoz

2018. 10. 01. – 2019. 09. 30.

Keltezés: Budapest, 2020 április 22.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 14434459-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-903759

A Futureal Development Holding Kft-t 2008. július 14-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2008. augusztus 19-ei dátummal jegyezte be.

A Társaság tulajdonosai 2017. augusztus 31-én 3.600.000.000,- Ft törzstőke emelésről és 32.400.000.000,- Ft tőketartalékba helyezésről döntöttek. A tőkeemelést teljes egészében a Társaság többségi tulajdonosa, a Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft. hajtotta végre.

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2019. szeptember 30-én az alábbi:

<u>Tagok</u>	<u>Üzletrész névértéke</u>	<u>Üzletrész százalékos aránya</u>
Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	4.124.000.000,- Ft	99,9927%
Finext Consultants Limited	100.000,- Ft	0,0024%
FutInvest Hungary Befektetési Kft. és QED Investments Limited	100.000,- Ft	0,0024%
FR-Irodák Holding Kft.	100.000,- Ft	0,0024%

A FutInvest Hungary Befektetési Kft. és a QED Investments Limited oszthatatlan közös tulajdonában áll a fenti üzletrész.

A Társaság törzstőkéje: 4.124.300 e Ft

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

- 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele – Főtevékenység
- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6832'08 Ingatlankezelés

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

A Társaságnak három ügyvezetője van, akik önállóan jogosultak a cégjegyzésre:

Dr. Futó Péter
1026 Budapest, Bimbó út 139.

Tatár Tibor
1221 Budapest, Csésze utca 12.

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

A Társaság könyvvizgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Tímár Pál (1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.)
Kamarai tagsági száma: 002527
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A könyvvizsgáló által az általános könyvvizgálatért felszámított díj: 1.700.000,- Ft + ÁFA

A Társaságnak 2019. 09. 30-án a következő vállalkozásokban van érdekeltsége:

<u>Cégnév</u>	<u>Székhely</u>	Részesedés névértéken Ft-ban	Részesedés névértéken EUR-ban	Részesedés névértéken USD-ban	Tulajdoni hányad
Cordia Homes Holding Limited	CY-1082 Nicosia, Agioi Omologites, Kyriakou Matsi 16. Eagle House 10. emelet		60 141 495		97,54%
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	13 000 000			100,00%
Gloremán Vagyonkezelő	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	32 376 976 650			99,50%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3 000 000			100,00%
IOLO OWEN Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	660 000 000			100,00%
Lynx 2003. Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	5 000 000			100,00%
Finext Global 1 Részalap	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		60 000		100,00%
Finext Global 2 Részalap	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		60 000		100,00%
Venn 2014 Ltd	Rehov Mekor Haim 23 6603725 Tel-Aviv			500 000	0,57%
Etele Cinema Operations Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	7 000 000			100,00%
Rubicon 45 Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	165 000 000			100,00%

A Beszámoló készítés időpontjában a tulajdonolt Társaságok 2019. évi Saját tőke adatai nem állnak rendelkezésre. A Társaságnak nincs tudomása olyan jelentős eseményről, amely a részesedések értékvesztését indokolná.

A Társaság Alapítója 2018. szeptember 19-i alapítói határozatában módosította a Társaság üzleti évét, akként, hogy a Társaság üzleti éve – a naptári évtől eltérően – adott naptári év október 1. napjától a következő naptári év szeptember 30. napjáig – mint mérleg fordulónapig terjedő 12 naptári hónapos időszakra változik. A mérlegkészítés napja tárgyév október 31.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős, az éves beszámolót összeállította:

Név: Balázsik Zsolt

Cím: 2040 Budaörs, Fényes u. 1.

Regisztrációs szám: 165591

Az ügyvezető tevékenységéért járandóságot nem vesz fel. A Társaság az ügyvezetőnek sem kölcsönt, sem előleget nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei, veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem bocsát ki és nem birtokol.

A társaságnak a tárgyévben nem volt alkalmazottja.

2. A számviteli politika

1. Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Társaság „A” típusú mérleget készít az ún. mérlegszerű elrendezéssel.

A Társaság összköltség eljárású eredménykimutatást készít.

Az éves beszámoló adatai – a megjegyzett kivételektől eltekintve – e Ft-ban értendők.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2018.01.01-2018.09.30 időszakra vonatkoznak.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: Szvt.) előírt tartalommal az 5 - “Költségnemek” számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Társaság másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredmény kimutatás formáját és tartalmát.

Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

Nem élünk az értékhelyesbítés lehetőségével sem a vagyoni értékű jogoknál, sem a szellemi termékeknél.

3. Értékelési politika

A Társaság a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évre vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzési, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Társaság előreláthatóan használni fogja. A Társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra

3.1 Immateriális javak és Tárgyi eszközök

A Társaság a Szvt. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt Idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 100 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 200 e Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatbavétel évében és az azt követő adóévben egyenlő részletekben kerül levonásra.

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett eszközöket a nyilvántartásba vételkor beszerzési költségen értékeljük, amely a beszerzési árat és/vagy az előállítási költséget foglalja magában. A befektetett, (vagy forgóeszközök között nyilvántartásba vett) kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.3 Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

3.4 Követelések

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

3.5 Értékpapírok

A rövidlejáratú értékpapírok nyilvántartásba vétele bekerülési értéken történik, azonban a nyilvántartásba vett kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.6 Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

3.7 Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékot, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben kimutatni. A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra, a Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben, valamint a Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben. A rövid lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra a Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben

A vevőtől forintban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

A forintban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

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

- a) forintban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,
- b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

3.8 Árbevétel

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

3.9 Társasági adó

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

3.10 Egyéb

Mérlegforduló nap után nem történt olyan esemény, mely jelentősen befolyásolná az eredmény és a jövedelmi helyzet alakulását.

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

A Társaság nem kötött nem szokványos pénzügyi tranzakciókat (határidős, opciós ügyletek, swap ügyletek).

Mérlegen kívüli tételek között szerepel a Vistla Holdings 1.292.050EUR összegű bankhitelének a megvásárlása, melyet 15.000EUR diszkontált értéken vásárolt meg a Társaság.

A másik mérlegen kívüli tétel a Budapest One Irodaház 1. ütem hiteléhez kapcsolatos garanciavállalások.

Fordulónap utáni események:

A Társaság Alapítói határozatban módosította az üzleti évét, akként, hogy a Társaság üzleti éve a naptári évvel megegyezik.

2019.11.29-én a Társaság tulajdonosai a Futureal Property Group Kft. 99,998% illetve a FR- Irodák Holding Kft 0,002% arányban lettek.

A világválság közvetlenül vagy közvetve minden vállalkozást érint, így minden vállalkozásnak szükséges közzé tennie a tevékenységére gyakorolt hatást a vezetés számára rendelkezésre álló legjobb becslés alapján.

Társaságunk vezetése folyamatosan elemzi a járvány miatti kialakult helyzetet. A Társaság holding cégeként működik, aktív operációval, munkavállalóval nem rendelkezik így a jelenlegi válsághelyzet a működését nem befolyásolja érdemben.

Társaságunk pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a menedzsment nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság menedzsmentjének véleménye szerint a vállalkozás folytatásának elve - értékelve a Futureal Development Holding kft-re vonatkozó specifikus tényeket, kockázatokat, terveket és azok megvalósulására vonatkozó információkat - a vállalkozás folytatásának elvét alkalmazhatónak tartja a 2019. szeptember 30-ával záródó üzleti évre vonatkozó éves beszámoló elkészítéséhez.

II. A mérlegben szereplő eszközök ezer forintban

1. Immateriális javak

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

2. Tárgyi eszközök

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

3. Befektetett pénzügyi eszközök

<u>Befektetett pénzügyi eszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
Tartós részesedés a Cordia Homes Holding Ltd-ben	19 472 613	20 126 351
Tartós részesedés a Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft-ben	3 000	0
Tartós részesedés a Futureal Béta Kft-ben	836 660	0
Tartós részesedés az IOLO OWEN Kft-ben	660 000	660 000
Tartós részesedés a Lynx 2003. Kft-ben	5 000	5 000
Tartós részesedés a Portfolio Real Estate Hungary Kft-ben	1 508 366	0
Tartós részesedés a Rubicon 45 Kft-ben	165 000	165 000
Tartós részesedés a Futureal Prime Properties Zrt-ben	19 941 629	0
Tartós részesedés a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-ben	3 000	5 375
Tartós részesedés a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft-ben	3 000	0
Tartós részesedés a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-ben	3 000	3 000
Tartós részesedés a Futureal Gloreman Vagyonkezelő ZRT-ben	0	32 376 977
Tartós részesedés az Etele Cinema Operations Kft-ben	7 000	7 000
<i>Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban</i>	42 608 268	53 348 703

A Gloreman Zrt-ben 2019.04.30-án szerzett a Társaság részesedést, melyet a Cordia Homes Holding Ltd-től vásárolt meg.

A 2019.06.14-én Futureal Prime Properties Zrt-ből Futureal Prime Properties Kft-vé alakult részesedést 2019.09.19-én értékesítette a Társaság a Futureal Holding Zrt-nek.

<u>Befektetett pénzügyi eszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
Tartósan részesedés a Finext Optimum 1 Részalap-ban	100 000	0
Tartósan részesedés a Finext Global 1. Részalap-ban	262 262	17 488
Tartósan részesedés a Finext Global 2. Részalap-ban	262 262	16 171
Tartósan részesedés a Venn 2014 Ltd-ben	0	153 030
<i>Egyéb tartós részesedés</i>	624 524	186 689
<i>Összesen (Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban sorral együtt)</i>	43 232 792	53 535 392

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

4. Készletek

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

5. Követelések

Követelések	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
Vevőkövetelések - Sparks Limited	12 336	0
Vevőkövetelések - Cordia Sun Resort végelszámolás miatt	951	951
<i>Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)</i>	13 287	951
Osztalék követelés Cordia Homes Ltd-vel szemben	7 741 033	0
Osztalék követelés Rubicon 45 Kft-vel szemben	9 417	0
Osztalék követelés IOLO Owen Kft-vel szemben	22 691	0
Osztalék követelés Lynx Kft-vel szemben	148 277	0
Vistula Holdings Bankhitel vásárlás	0	5 020
Cordia Marina Garden Kft-vel szembeni követelés üzletrész adásvétel miatt	0	7 000
Cordia Homes Ltd-vel szembeni követelés üzletrész adásvétel miatt	19 900	0
Cordia Homes Ltd-vel szembeni vételár követelés	0	16 272
Adott kölcsön a Cordia Agent Kft-nek	3 000	4 000
Adott kölcsön a Futureal Zéta Kft-nek	0	661 898
Adott kölcsön a Cordia Homes Holding Limited-nek	19 034 189	1 982 638
Adott kölcsön a Cordia Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft-nek	1 112 175	1 554 430
Adott kölcsön a Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft-nek	2 252 690	0
Adott kölcsön a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-nek	7 000	6 000
Adott kölcsön a Futureal Béta Kft-nek	881 599	0
Adott kölcsön a Futureal Management Kft-nek	1 744 371	1 406 917
Adott kölcsön a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft-nek	1 467 456	0
Adott kölcsön a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-nek	10 626	50 626
Adott kölcsön a GLOREMAN Vagyonkezelő Zrt-nek	150 000	0
Adott kölcsön a Portfolio Real Estate Hungary Kft-nek	5 203 920	0
Adott kölcsön a CPRD Gamma Kft-nek	159 496	129 496
Adott kölcsön a Vistula Holdings-nak	0	3 135 426
Adott kölcsön a Laming Thomson Kft-nek	20 000	80 000
<i>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben</i>	39 987 840	9 039 723

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
Futureal Holding Vagyonkezelő Zrt-vel szembeni köv üzletrész adásvétel m	2 236 645	10 220
Adott kölcsön a CFM Projekt Kft-nek	1 500	43 500
Adott kölcsön a Futureal Office Development 1 Alap-nak	1 449 219	0
Adott kölcsön a CORDIA Sales and Marketing Kft-nek	183 000	150 590
Adott kölcsön a QED Investments LTD-nek	0	68 603
Adott kölcsön a Cordia International Zrt-nek	3 040 721	3 659 562
Adott kölcsön a Cordia Lands Ltd-nek	1 083 373	0
Adott kölcsön a CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft-nek	6 713	6 713
Adott kölcsön a Pedrano Invest Kft-nek	5 834 226	14 913 338
Adott kölcsön a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt-nek	20 000	20 000
Adott kölcsön a FAM Lambda Ingatlanfejlesztési Kft-nek	166 474	477 307
Adott kölcsön a FPGY Invest Kft-nek	334 400	335 000
Adott kölcsön a Futureal Prime Properties One Részalapnak	0	2 396 429
Adott kölcsön a GFG Agent Kereskedelmi Kft-nek	500	7 500
Adott kölcsön a Omega 99 Kft-nek	0	751 500
Adott kölcsön a Finext Capital Ltd-nek	0	41 831
Adott kölcsön a Cordia Homes BV-nek	0	8 032
Adott kölcsön a FR Group BV-nek	0	9 036
Adott kölcsön a Futureal Group BV-nek	0	7 362
Adott kölcsön a QED BV-nek	0	30 453
Általános forgalmi adó követelés	249	297
Külföldi Általános forgalmi adó követelés	78	81
Futureal Holding BV oktatási díj követelés	0	3 649
Futureal Holding BV vételár követelés	0	8 767 830
Grünes Whonen követelés	0	1 806
Iparüzési adó követelés	1 752	1 752
CMS Spectrum Glasgow Projekt előlege	0	560 305
Cordia Homes részesedés eladás Futó Gábor Andrásnak	54	56
Cordia Sales and Marketing Kft. részesedés eladása	1 250	0
Követelés a Swages Real Estate II-vel szemben	0	0
<i>Egyéb követelések</i>	14 360 154	32 272 752
<i>Összesen (a Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) és a Követelések kapcsolt vállalkozással szemben sorokkal együtt)</i>	54 361 280	41 313 426

Az adott kölcsönök kamatmentesek, törlesztésük egy összegben, lejáratkor esedékes.

A Futureal Holding BV és a Futureal Development Holding Kft. 2019.09.30-al, nem minősülnek kapcsolt vállalkozásnak, mivel 2019. októberében szerzett részesedést a Futureal Holding BV a Társaságban.

A Pedrano Invest Kft. a Pedrano Homes Kft-től illetve a Pedrano Construction Kft-től osztalékban részesül, ezért a saját tőkéje javulni fog, így értékvesztés elszámolására nincs szükség.

A FAM Lambda Kft. a kapott kölcsönét tovább finanszírozta profitábilis befektetésekre, így értékvesztés elszámolására nincs szükség.

A 4D Book Kft-vel (6.250 e Ft) és az Ehad Amir-ral szembeni (1.500 e Ft) követelésekre a Társaság 100 %-ban értékvesztést számolt el.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

A Corvin Innoservice Kft-nek (1.162.638e Ft), a Finext Innovációs Központ Kft-nek (47.672 e Ft), és a Finext Inkubátorház Kft-nek (800.270 e Ft) adott kölcsönökre a Társaság 100%-ban értékvesztést számolt el. CFM Projekt Kft-nek (21.657 e Ft) értékvesztés lett elszámolva

6. Értékpapírok

A Társaság értékpapírral sem tárgyévben sem tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
<i>Pénztár</i>	950	954
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	129	232
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	1 641 661	
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank	10 578	73
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank	0	33
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank- Értékpapír pénzsámla	0	96
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	269 692	877 117
PLN pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	0	1 389
GBP pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	0	56 596
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - Santander Bank	0	45 594
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	1 628	1 651 725
<i>Bankbetétek</i>	1 923 688	2 632 855
Összesen	1 924 638	2 633 809

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
Cordia Homes Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	33
FR Group Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	28
QED Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	96
Futureal Group Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	10
<i>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</i>	0	167
Tagsági díj elhatárolása	0	726
Biztosítási díj elhatárolása	0	525
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	582	1 251
Összesen	582	1 418

III. A mérlegben szereplő források értékelése ezer forintban

9. Saját tőke

<u>Saját tőke</u>	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2018.10.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2019.09.30
Jegyzett tőke	4 124 300			4 124 300
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0			0
Tőketartalék	29 635 664	0	0	29 635 663
Eredménytartalék	0	23 263 261	44 823 163	-21 559 902
Lekötött tartalék	0			0
Értékelési tartalék	0			0
Adózott eredmény	23 263 261	24 259 407	23 263 261	24 259 407
Összesen	57 023 225	47 522 668	68 086 424	36 459 468

A tárgyév során a Társaság 44.823.163eFt-ot fizetett ki osztalékként a tulajdonosoknak.

10. Céltartalékok

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

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

11. Kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
Kapott kölcsön a FGPP Group Finance Kft.	10 263 303	1 603 782
Kapott kölcsön a FutInvest International Kft.	0	2 085 595
Kapott kölcsön Futó Gábor	3 667 410	669 300
Kapott kölcsön Cordia Marina Garden Kft.	305 000	335 000
Kapott kölcsön Cordia Park Residence Második ütem Kft.	963 178	763 100
Kapott kölcsön ECC Real Estate Kft.	65 000	55 000
Kapott kölcsön Elete Kft.	789 648	809 158
Kapott kölcsön RK Projekt Kft.	0	250 854
<i>Rövid lejáratú kölcsönök</i>	16 053 539	6 571 789
Belföldi szállítók	12 336	0
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	12 336	0
Kapott kölcsön a FR- Irodák Holding Kft.	0	12 225 493
Kapott kölcsön a Futureal Zéta Kft.	1 390 267	0
Kapott kölcsön a Futinvest Hungary Kft.	0	2 077 029
Kapott kölcsön a Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft.	15 638	981 561
Kapott kölcsön a Gloreman Vagyonkezelő Zrt.	0	37 101 130
Kapott kölcsön a IOLO OWEN Kft.	0	180 000
Kapott kölcsön a RK Projekt Kft.	252 732	0
Kapott kölcsön a Rubicon 45 Kft.	0	65 000
Kapott kölcsön Futureal Prime Properties Zrt.	24 737 776	0
Finext Consultants Ltd. Osztalék kötelezettség	0	717 464
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>	26 396 413	53 347 677
QED vételár kötelezettség	0	920 575
Társasági adó kötelezettség	26 331	21 635
Etele Cinema Operations Kft. Vételár kötelezettség	7 000	7 000
Futó Gábor vételár kötelezettség	0	153 030
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	31 620	1 102 240
Összesen	42 493 908	61 021 706

A kapott kölcsönök kamatmentesek, törlesztésük egy összegben, lejáratkor esedékes.

12. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások	adatok eFt-ban	
	2018.09.30	2019.09.30
Letétkezelési díj	8	24
Utalási és transzfer díjak	10	10
Könyvvizsgálati díj	1 500	2 100
Bankköltség	635	732
Névhasználati díj	6	5
<i>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	2 159	2 871
Összesen	2 159	2 871

IV. Az eredmény kimutatás részletezése ezer forintban

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Közvetített szolgáltatások (export)	9 713	-9 713
<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	9 713	-9 713
Összesen	9 713	-9 713

2018-ban tanácsadási számla tévesen tovább számlázásra került, a számla 2019-es üzleti évben került sztorizásra.

2. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Visszaírt értékvesztés	9 730	5 284
Kerekítési eltérés miatti bevétel	0	1
Máshova nem sorolt egyéb bevétel	-390	0
Összesen	9 340	5 285

3. Anyagjellegű ráfordítások

<u>Anyagjellegű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.0-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Ügyvédi díj	5	603
Könyvelési díj	900	1 200
Könyvvizsgálati díj	1 500	2 160
Tanácsadás	3 600	4 000
Cégalapításhoz, cégmódosításhoz kapcsolódó költségek	54	10
Tagsági díj	605	1 254
Egyéb szolgáltatás költsége	44	7 906
<i>Igénybe vett szolgáltatás értéke</i>	6 708	17 133
Bankköltség	5 637	16 957
Biztosítási díj	21	2 622
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	5 658	19 579
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	9 713	-9 713
Összesen	22 079	26 999

2018-ban az eladott (közvetített) szolgáltatások között kimutatott tanácsadási számla 2019-es üzleti évben sztorizásra került.

4. Értékcsökkenési leírás

A Társaság sem tárgyévben sem a tárgyévvel megelőző évben értékcsökkenést nem számolt el.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

5. Egyéb ráfordítások

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Bírság	0	14
Kerekítés	3	0
Értékvesztés elszámolása kölcsönök után	6 033	815
Lynx osztalék követelés elengedése	0	92 659
Összesen	6 036	93 488

6. Pénzügyi műveletek bevételei

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Kapott osztalék	9 360 360	31 801 238
<i>Kapott (járó) osztalék és részesedés</i>	9 360 360	31 801 238
Részesedések értékesítéséből származó nyereség	19 837 012	3 909 495
<i>Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek</i>	19 837 012	3 909 495
Bankkamat	1	4
Adott kölcsön utáni kamatbevétel	0	167
<i>Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek</i>	1	171
Nem realizált árfolyamnyereség	1 106 821	0
Realizált árfolyamnyereség	381 967	1 016 973
Előző éveket érintő bevétel - elmaradt részesedésátváltások miatti árfolyamkülönbözés	0	0
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	1 564 262	1 016 973
Összesen	30 761 635	36 727 877

A Társaság a tárgyévben a Futureal Prime Properties Zrt-től 31.801.426eFt, míg a Futureal Real Estate Holding Ltd-től 431eFt osztalékot kapott.

A Társaság tárgyévben eladta az alábbi cégekben lévő részesedéseit: Corvin Telek 125 Kft., Futureal Prime Properties Kft., Futureal Béta Kft., Portfolio Real Estate Hungary Kft.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Futureal Prime Properties Zrt. Részsesedés kivezetése és felvétele átalakulás miatt	0	10 745 895
<i>Részsesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek</i>	8 832 302	10 745 895
Részsesedés értékesítésének vesztesége	25 232	14 756
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek</i>	25 232	14 756
<i>Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	1	4 373
Futureal Belváros részsesedés értékvesztése	0	7 625
Finext Global 1 részsesedés értékvesztése	0	2 602
Finext Global 2 részsesedés értékvesztése	0	3 924
<i>Részsesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése</i>	-1 716 096	14 151
Realizált árfolyamveszteség	317 979	695 215
Nem realizált árfolyamveszteség	0	827 203
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	317 979	1 522 418
Összesen	7 459 418	12 301 593

A Futureal Prime Properties Zrt. 2019.06.14-én Kft-vé alakult. A Zrt-ben lévő részsesedés kivezetésre került bekerülési 19.941.629 Ft (61.590.059 EUR) értéken. A Kft. részsesedés felvétele 9.195.734 Ft-on (28.563.504 EUR) történt. A tranzakción keletkezett veszteséget nettó értéken kell kimutatni, ami 10.745.895 eFt.

8. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Összesen	23 263 261	24 259 407

A Társaság a 2019. üzleti év eredményéből osztalékot nem kíván kifizetni, ezért az összege az eredménytartalékba kerül átvezetésre.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2018.10.01. – 2019.09.30.

9. Társasági adó

<u>Társasági adó</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Adózás előtti eredmény	23 293 156	24 301 369
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	332 156	180 472
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, adóévben visszaírt értékvesztése	2 140 093	3 600 830
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegfordulónapi átértékelésből adódó, nem realizált árfolyamnyeresé (döntés szerint)	1 222 665	655 042
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi átértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	23	115
A tulajdoni részesedést jelentő befektetés kivezetése révén realizált nyereség, ha a kivonás jogutód nélküli megszűnés, jegyzett tőke leszállítás, kedvezményezett átalakulás miatt következett be.	10 241 523	0
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	543 843	0
Követelésre az adóévben visszaírt értékvesztés	9 730	5 284
Kapott osztalék	9 360 360	31 801 238
Társasági adóalapot csökkentő tételek	23 850 393	36 242 981
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	6 033	814
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi átértékelésből adódó, adózás előtti eredmény csökkentéseként elszámolt összeg	8	884 236
Elengedett követelés (kivéve ha magánszemély javára történik)		
Bejelentett részesedéshez kapcsolódó értékvesztés, árfolyamvesztés, vagy kivezetése kapcsán elszámolt ráfordítás és bevétel különbözete	8 670	10 625
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg, illetve árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	2 813	0
Kedvezményezett átalakulás során megszerzett részesedés - kivéve ha a kedvezményezett átalakulás alapján kivezetett részesedés bejelentett részesedésnek minősül- kivezetése kapcsán elszámolt összeg	0	10 241 523
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	871 868	427 375
Egyéb	0	843 273
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek		14
Társasági adóalapot növelő tételek	889 392	12 407 860
Társasági adóalap	332 155	466 248
Társasági adófizetési kötelezettség	29 894	41 962

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban	
	2018.01.01-2018.09.30	2018.10.01-2019.09.30
Értékesítés nettó árbevétele	9 713	-9 713
Egyéb bevételek	9 739	5 284
Pénzügyi műveletek bevételei	32 477 732	45 923 613
Elvárt jövedelem alapja	649 944	918 384
Társaság minimumadó	0	0

V. Egyéb kiegészítő információk

1. Adóvizsgálat

A Társaságnál az adóhatóság az előző évekre vonatkozóan teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott le. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

2. Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak nem piaci árazású kapcsolt tranzakciója csak a kapcsolt vállalatoktól kapott és adott rövid lejáratú kölcsönök formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. A HUF kölcsönökre BUBOR + 3 %-kal, az EUR kölcsönökre EURIBOR (de negatív EURIBOR kamatláb esetén 0%) + 1,3% a Cordia International-al szembeni kölcsönre EURIBOR +2,75%kamattal számolt a Társaság adóalap korrekciós tételt, melyet az adólevezetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetőek.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2018.09.30	2019.09.30
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	239814,22%	-250194,28%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-93,30%	1286,06%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	40,85%	66,65%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	40,80%	66,54%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-0,02%	-0,23%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2018.09.30	2019.09.30
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	57,30%	37,40%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	75,82%	146,84%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgy év / saját tőke előző év	168,91%	64,01%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	74,52%	884,02%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	1382,62%	884,02%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2018.09.30	2019.09.30
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek	4,53%	4,32%
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek	132,46%	72,02%
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások) / (rövid lejáratú kötelezettségek + passzív időbeli elhatárolások)	132,45%	72,02%

VII. Cash Flow-kimutatás

A tétel megnevezése		2018	2019
b		c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-14. sorok)	28 404 007	-68 479 952
1a.	Adózás előtti eredmény ±	23 293 155	24 301 370
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	-31 801 238
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	0	-7 499 868
2	Elszámolt amortizáció +	0	0
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	3 697	9 681
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	12 327	-12 336
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	21 822 882	1 070 622
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	732	712
9	Vevőkövetelés változása ±	-12 336	12 336
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-16 686 373	-17 912 600
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-183	-836
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-29 894	-41 962
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	-44 105 701
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 15-17. sorok)	-31 404 829	21 488 957
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-31 404 829	-10 312 281
15	Befektetett eszközök eladása +	0	0
15/b	Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása	0	0
15/c	Beruházásra adott előlegek változása ±	0	0
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
18	Kapott osztalék, részesedés +	0	31 801 238
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 18-28. sorok)	4 052 634	47 700 166
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele +	4 052 634	57 181 917
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi átértékelés vesztesége	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Tőkeváltozás	0	0
	ebből: előző évek eredménye	0	0
24	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	-1
25	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	0	0
26	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	-9 481 750
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi átértékelés nyeresége	0	0
27	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	1 051 812	709 171
28	Devizás pénzeszközök átértékelése +	0	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	1 051 812	709 171

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. („a Társaság”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. szeptember 30-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 97 484 045 E Ft, az adózott eredmény 24 259 407 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2019. szeptember 30-án fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.



Véleményünk szerint a Társaság 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétégye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.



- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. április 22.

Radványi László
Üzlettárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527

ISSUER UNAUDITED FINANCIAL INFORMATION

[*copy to be inserted*]

**FUTUREAL DEVELOPMENT HOLDING
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.**

SPECIAL PURPOSE FINANCIAL STATEMENTS

30 JUNE 2020



Report on review of the special purpose interim financial statements

To the shareholders of Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.

Introduction

We have reviewed the accompanying special purpose interim financial statements of Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. ("the Company") which comprise the balance sheet as at 30 June 2020 (in which the balance sheet total is THUF 66 020 426, the loss after tax is THUF 558 318), the related income statement for the six month period, and the notes to the special purpose interim financial statements, which include a summary of significant accounting policies.

Management is responsible for the preparation and presentation of the special purpose interim financial statements in accordance with the provisions of Act C of 2000 on Accounting ("Accounting Act"), in force in Hungary. Our responsibility is to express a conclusion on this special purpose interim financial statements based on our review.

Scope of review

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410, 'Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity'. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying special purpose interim financial statements are not prepared, in all material respects, in accordance with the provisions of Act C of 2000 on Accounting ("Accounting Act"), in force in Hungary.

Budapest, 23 February, 2021



László Radványi
Partner

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

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

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

Special purpose financial statement
30/06/2020

Date: Budapest, 23 February 2021

L.S.



László Pusztai
Company Manager

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version "A" - Assets

All figures in HUF thousand

No.	Line item	31/12/2019	Adjustments to previous year(s)	30/06/2020
a	b	c	d	e
Special	A. NON-CURRENT ASSETS	35 632 858	0	30 079 910
2 I.	INTANGIBLE ASSETS	0	0	2 624
3	Capitalised value of foundation/restructuring	0	0	0
4	Capitalised value of experimental development	0	0	0
5	Intangible property rights	0	0	0
6	Intellectual property	0	0	2 624
7	Goodwill	0	0	0
8	Advance payments for intangible assets	0	0	0
9	Adjustment to intangible assets	0	0	0
10 II.	TANGIBLE ASSETS	0	0	0
11	Land and buildings, and related intangible property rights	0	0	0
12	Technical equipment, machinery, and vehicles	0	0	0
13	Other equipment, fixtures and fittings, and vehicles	0	0	0
14	Breeding stock	0	0	0
15	Capital projects, refurbishments	0	0	0
16	Advance payments for capital projects	0	0	0
17	Adjustment to tangible assets	0	0	0
18 III.	NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS	35 632 858	0	30 077 286
19	Long-term participating interests in related companies	32 391 927	0	23 548 128
20	Long-term loans to related companies	3 077 477	0	3 320 028
21	Long-term major participating interests	0	0	0
22	Long-term loans to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
23	Other long-term participating interests	163 454	0	3 209 130
24	Long-term loans to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
25	Other long-term loans	0	0	0
26	Long-term debt securities	0	0	0
27	Adjustment to non-current financial assets	0	0	0
28	Valuation difference on non-current financial assets	0	0	0

Date: Budapest, 23 February 2021

L.S.

László Pusztai
Company Manager

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

BALANCE SHEET Version "A" - Assets

All figures in HUF thousand

No.	Line item	31/12/2019	Adjustments to previous year(s)	30/06/2020
a	b	c	d	e
29 B.	CURRENT ASSETS	27 888 064	0	35 899 697
30 L	INVENTORIES	0	0	0
31	Raw materials	0	0	0
32	Work in progress and semi-finished products	0	0	0
33	Young, fattened and other livestock	0	0	0
34	Finished products	0	0	0
35	Goods	0	0	0
36	Advance payments for inventories	0	0	0
37 II.	RECEIVABLES	27 226 526	0	21 968 021
38	Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)	951	0	0
39	Receivables from related companies	10 964 470	0	12 067 401
40	Receivables from undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
41	Receivables from undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
42	Notes receivable	0	0	0
43	Other receivables	16 261 105	0	9 900 620
44	Valuation difference on receivables	0	0	0
45	Positive valuation difference on derivative transactions	0	0	0
46 III.	SECURITIES	0	0	0
47	Participating interests in related companies	0	0	0
48	Major participating interests	0	0	0
49	Other participating interests	0	0	0
50	Own shares	0	0	0
51	Debt securities held for dealing	0	0	0
52	Valuation difference on securities	0	0	0
53 IV.	CASH AT BANK AND IN HAND	661 538	0	13 931 676
54	Petty cash, cheques	953	0	1 379
55	Bank deposits	660 585	0	13 930 297
56 C.	PREPAYMENTS	10 714	0	40 819
57	Accrued income	9 819	0	39 081
58	Prepaid expenses	895	0	1 738
59	Deferred expenses	0	0	0
60	TOTAL ASSETS	63 531 636	0	66 020 426

Date: Budapest, 23 February 2021

L.S.

László Pusztai
Company Manager

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futuréal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

**BALANCE SHEET Version "A" -
Liabilities**

All figures in HUF thousand

No.	Line item	31/12/2019	Adjustments to previous year(s)	30/06/2020
a	b	c	d	e
61 D.	EQUITY	42 007 236	0	42 611 998
62 L	SHARE CAPITAL	4 124 300	0	4 124 300
63	of which: repurchased participating interests at face value	0	0	0
64 II.	CALLED UP SHARE CAPITAL NOT PAID (-)	0	0	0
65 III.	CAPITAL RESERVE	29 635 663	0	31 444 500
66 IV.	RETAINED EARNINGS *	2 699 506	0	7 601 516
67 V.	NON-DISTRIBUTABLE RESERVE	0	0	0
68 VI.	REVALUATION RESERVE	0	0	0
69	Revaluation reserve for adjustments	0	0	0
70	Fair value reserve	0	0	0
71 VII.	AFTER-TAX PROFIT/(LOSS)	5 547 767	0	-558 318
72 E.	PROVISIONS	0	0	0
73	Provisions for contingent liabilities	0	0	0
74	Provision for future expenses	0	0	0
75	Other provisions	0	0	0
76 F.	LIABILITIES	21 522 569	0	22 287 811
77 L	SUBORDINATED LIABILITIES	0	0	0
78	Subordinated liabilities to related companies	0	0	0
79	Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
80	Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
81	Subordinated liabilities to other entities	0	0	0
82 II.	NON-CURRENT LIABILITIES	0	0	0
83	Long-term borrowings	0	0	0
84	Convertible bonds and contingent convertible bonds	0	0	0
85	Liabilities from the issue of bonds	0	0	0
86	Loans for capital and development projects	0	0	0
87	Other long-term loans	0	0	0
88	Non-current liabilities to related companies	0	0	0
89	Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
90	Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
91	Other non-current liabilities	0	0	0

Date: Budapest, 23 February 2021

L.S.



László Pusztai
Company Manager

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

**BALANCE SHEET Version "A" -
Liabilities**

All figures in HUF thousand

No.	Line item	31/12/2019	Adjustments to previous year(s)	30/06/2020
a	b	c	d	e
92 III.	CURRENT LIABILITIES	21 522 569	0	22 287 811
93	Short-term borrowings	10 895 798	0	0
94	of which: convertible bonds and contingent convertible bonds	0	0	0
95	Short-term loans	0	0	0
96	Advance payments received from customers	0	0	0
97	Liabilities from supplies of goods and services (trade liabilities)	3 859	0	581
98	Notes payable	0	0	0
99	Current liabilities to related companies	9 397 213	0	22 270 386
100	Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests	0	0	0
101	Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of other participating interests	0	0	0
102	Other current liabilities	1 225 699	0	16 844
103	Valuation difference on liabilities	0	0	0
104	Negative valuation difference on derivative transactions	0	0	0
105 G.	ACCRUALS	1 831	0	1 120 617
106	Prepaid income	0	0	0
107	Accrued expenses	1 831	0	1 120 617
108	Deferred income	0	0	0
109	TOTAL LIABILITIES	63 531 636	0	66 020 426

Date: Budapest, 23 February 2021

L.S.

László Pusztai
Company Manager

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futuréal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

PROFIT AND LOSS ACCOUNT (using the cost by nature method)

All figures in HUF thousand

No.	Line item	01/10/2019 - 31/12/2019	Adjustments to previous year(s)	30/06/2020
a	b	c	d	e
1 01.	Net domestic sales revenues	0	0	4
2 02.	Net export sales revenues	0	0	0
3 I.	Net sales revenues (lines 01+02)	0	0	4
4 03.	Change in self-produced inventories ±	0	0	0
5 04.	Capitalised value of internally generated assets	0	0	0
6 II.	Own work capitalised (lines ±03+04)	0	0	0
7 III.	Other income	117	0	2 034 757
8	of which: impairment reversed	115	0	2 034 792
9 05.	Raw materials	0	0	0
10 06.	Services received	1 818	0	9 205
11 07.	Other services	3 891	0	3 342
12 08.	Cost of goods sold	0	0	0
13 09.	Services resold (intermediated)	0	0	0
14 IV.	Material expenses (lines 05+06+07+08+09)	5 709	0	12 547
15 10.	Wages	0	0	0
16 11.	Other payments to personnel	0	0	0
17 12.	Contributions on wages	0	0	0
18 V.	Payments to personnel (lines 10+11+12)	0	0	0
19 VI.	Depreciation	0	0	9
20 VII.	Other expenses	2 498	0	173 359
21	of which: impairment	2 495	0	951
22 A.	OPERATING/TRADING PROFIT/(LOSS) (lines I±II+III-IV-V-VI-VII)	-8 090	0	1 848 846

Date: Budapest, 23 February 2021

L.S.

László Pusztai
Company Manager

Statistical code: 14434459-6810-113-01

Company registration number: 01-09-903759

Futreal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

PROFIT AND LOSS ACCOUNT (using the cost by nature method)

All figures in HUF thousand

No.	Line item	01/10/2019 - 31/12/2019	Adjustments to previous year(s)	30/06/2020
a	b	c	d	e
23 13.	Dividends and profit sharing received (due)	0	0	0
24	of which: received from related companies	0	0	0
25 14.	Income and exchange gains from participating interests	5 447 686	0	5 900
26	of which: received from related companies	5 447 686	0	5 900
27 15.	Income and exchange gains from non-current financial assets (securities, loans)	9 599	0	24 764
28	of which: received from related companies	9 599	0	24 764
29 16.	Other interest and similar income received (due)	54	0	3 772
30	of which: received from related companies	54	0	3 772
31 17.	Other income from financial transactions	1 015 693	0	972 166
32	of which: valuation difference	0	0	0
33 VIII.	Income from financial transactions (lines 13+14+15+16+17)	6 473 032	0	1 006 602
34 18.	Expenses and exchange losses from participating interests	0	0	0
35	of which: paid to related companies	0	0	0
36 19.	Expenses and exchange losses from non-current financial assets (securities, loans)	126 558	0	2 248
37	of which: paid to related companies	0	0	0
38 20.	Interest payable (paid) and similar expenses	55 689	0	16 779
39	of which: paid to related companies	0	0	11 594
40 21.	Impairment on participating interests, securities, long-term loans and bank deposits	756	0	2 011 371
41 22.	Other expenses of financial transactions	713 369	0	1 383 368
42	of which: valuation difference	0	0	0
43 IX.	Expenses of financial transactions (lines 18+19+20+21+22)	896 372	0	3 413 766
44 B.	FINANCIAL PROFIT/(LOSS) (lines VIII-IX)	5 576 660	0	-2 407 164
45 C.	PRE-TAX PROFIT/(LOSS) (±A±B)	5 568 570	0	-558 318
46 X.	Tax liability	20 802	0	0
47 D.	AFTER-TAX PROFIT/(LOSS) (lines ±C-X)	5 547 768	0	-558 318

Date: Budapest, 23 February 2021

L.S.



László Pusztai
Company Manager

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

Statistical code

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

Company registration number

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

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

NOTES

to special purpose interim financial statements

01/01/2020 – 30/06/2020

Date: Budapest, 23. February 2021



Manager (representative) of the Company

L.S.

I. General notes

1. Company information

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

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

The Company's ownership structure as at 30 July 2020:

<u>Shareholders</u>	<u>Face value of shares</u>	<u>Ownership share %</u>
Futureal Holding Bv	4 040 576 710 Ft	97,9700%
Futó Péter	83 723 290 Ft	2,0300%

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

The Company carries out the following activities:

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

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

Dr Péter Futó
1026 Budapest, Bimbó út 139.

Tibor Tatár
1221 Budapest, Csésze utca 12.

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

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

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

Kalavszky Márton
Chamber membership no.: 007413
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

As at 30 June 2020, the Company had participating interest in the following companies:

Company name	Registered office	Ownership share at face value (HUF)	Ownership share at face value (EUR)	Ownership share %
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	13 000 000		100,00%
Futureal Management Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	153 000 000		100,00%
Finext Vagyongkezelő Nyrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	32 527 177 515		73,87%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3 000 000		100,00%
Futureal Prime Properties Two Ingatlanfejlesztő Részalap	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet		9 000 000	

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

The following companies merged into the Company as at 18 June 2020:

- Futureal Property Group Kft.
- Gloreman Zrt.
- Futinvest Hungary Kft.
- FGPP Kft.
- FR- Irodák Holding Kft.
- Futureal Zéta Kft.

Person responsible for preparing the financial records, person preparing the special purpose interim financial statements:

Name: Pusztai László
Address: 2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet u. 14. Fsz. 2.
Registration number: 178048

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

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

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

2. Accounting policy

1. Basis of accounting

The Company prepares annual financial statements. Accordingly, it is required to keep its books and records in accordance with the regulations of double-entry bookkeeping.

The Company prepares a "Version A" balance sheet.

The Company prepares a "Version A" profit and loss account using the cost by nature method.

The figures of the financial statements are provided in thousand HUF (unless otherwise specified).

Comparative information disclosed in the financial statements refer to the period 01/10/2019-31/12/2019.

The Company's founder amended the Company's financial year to make it identical with the calendar year.

2. Key elements of the accounting policy

The Company accounts its expenses in the account class 5 "Expense categories", with the content stipulated by the Accounting Act. At the time of preparing the financial statements, the Company did not perform any secondary expense accounting. However, the computerised accounting system allows classification of expenses according to various criteria. The current expense accounting system determined the selection of format and content of the profit and loss account.

Errors are considered to be material if, in the year when identified by any form of audit, the total of all errors (whether negative or positive) identified for a given financial year (separately for each year) and the impacts thereof – increasing or decreasing the profit or equity – exceeds the limit set in the Accounting Policy.

Errors are always considered to be material if, in the year when identified, the total of all errors (whether negative or positive) identified for the same financial year and the impacts thereof – increasing or decreasing the profit or equity – exceeds 2% of the balance sheet total of the financial year under review, or HUF 1 million if 2% of the balance sheet total does not exceed HUF 1 million.

Non-material errors: errors are not considered material if, in the year when disclosed by different reviews, the total of all errors (whether negative or positive) disclosed for a given financial year (separately for each year) and the impacts thereof - increasing or decreasing the profit or equity - does not exceed the value limit of material errors.

The Company does not use adjustments for intangible property rights or intellectual property.

3. Measurement

The Company performs measurement based on the principle of continuity. In the course of measurement, all impairment relating to the reporting year which becomes known until the date of balance sheet preparation must be taken into account.

Transactions in foreign currencies are recognised at the Hungarian Central Bank's exchange rate valid at the transaction date. Exchange gains or losses arising from the difference between the exchange rates valid at the payment date and the transaction date are recognised in the profit and loss account.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

The acquisition cost of tangible assets and all other costs incurred in relation to the acquisition of tangible assets are allocated over the period in which the assets are expected to be used. Depreciation is recognised on a monthly basis, for the period in which the assets are capitalised. Depreciation is recognised using the straight-line method, on a time proportion basis, from the date of capitalisation.

3.1 Tangible and intangible assets

The Company established the depreciation method and period in accordance with the provisions of the Accounting Act, taking into account the useful lives of intangible assets and intangible property rights as well as the legislation concerning depreciation.

Intangible assets are recognised on the basis of their expected useful lives.

Depreciation rates:

Intangible property rights:	10.0%
Intellectual property:	33.0%
Goodwill:	20.0%
Buildings (in accordance with the CDTA)	2.0%
Leased property owned by other parties	6.0%
Rental of own real estate	5.0%
Technical equipment and machinery	14.5%
Other equipment, fixtures and fittings	14.5%
IT equipment	33.0%

Tangible assets with individual purchase price below HUF 100 thousand are fully depreciated using ordinary depreciation when taken into proper use. The purchase price of tangible assets with individual purchase price below HUF 200 thousand is deducted in equal amounts in the year when taken into use and in the following tax year.

3.2 Non-current financial assets

Non-current assets are measured at acquisition cost on initial recognition. The acquisition cost comprises the purchase price and/or the cost of generating the asset. The purchase price and balance sheet amount of interest-bearing securities recognised in non-current (or current) assets exclude the time-proportionate amount of interest included in the purchase price.

3.3 Inventories

On measurement of inventories, the carrying amount is the cost of inventories less impairment recognised.

3.4 Receivables

Receivables must be capitalised in the balance sheet at their HUF amounts as at the contractual performance date (cost).

3.5 Securities

Short-term securities are initially recognised at cost, however the purchase price and balance sheet amount of interest-bearing securities recognised exclude the time-proportionate amount of interest included in the purchase price.

3.6 Equity

Equity must be recognised at carrying amount. Called-up share capital not paid must be shown in the balance sheet as a separate line item and a negative amount in equity.

3.7 Provisions and liabilities

Provisions and liabilities must be initially recognised at their HUF amount translated using the exchange rate valid at the date of initial recognition or contractual performance, and must be recognised at their carrying amount. Provisions and liabilities must be shown in the balance sheet at the end of the financial year at their HUF amounts translated using the official exchange rates published by the Hungarian National Bank for the balance sheet date. Non-current liabilities have been supplemented to include the new line items "Subordinated liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests" and "Non-current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests". Current liabilities have been supplemented to include the new line item "Current liabilities to undertakings with which the company is linked by virtue of major participating interests".

The balance sheet must show advance payments received from customers in HUF in the actually received amount, and advance payments received in foreign currencies in the HUF amount translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank until settlement following contractual performance, retransfer of the advance payments, or settlement in any other way.

The balance sheet must show loans taken out in HUF in the actually disbursed amounts or the amounts net of repayments, loans taken out in foreign currencies in the HUF equivalents of the foreign currency amounts actually disbursed or calculated net of repayments, translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank.

Liabilities from supplies of goods and services including VAT, must be shown in the balance sheet

- a) in the confirmed and invoiced amounts in the case of liabilities payable in HUF,
- b) in the HUF equivalents of the confirmed and invoiced foreign currency amounts, translated using the official exchange rate published by the Hungarian National Bank in the case of liabilities payable in foreign currencies.

3.8 Sales revenues

Net sales revenues are recognised at the date of supply and are exclusive of VAT.

3.9 Corporate tax

Corporate tax is recognised in the profit and loss account in compliance with the tax regulations currently in force.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

3.10 Other

The Company did not have any significant and unusual transactions with related companies in the financial year.

The Company did not conclude any unusual financial (forward, option, or swap) transactions.

The pandemic, either directly or indirectly, affects all enterprises. Therefore, all companies are required to disclose its impact on their activities on the basis of the best estimates available to management.

The Company's management is continuously analysing the situation evolving as a result of the pandemic. The Company operates as a holding company, is active in its operations, and does not have any employees. In this way, the Company's operations are not substantially affected by the current crisis.

The Company's financial position is stable, and its management did not identify any liquidity issues on the basis of the cash flow budgets for the coming 12 months. Having assessed the specific facts, risks, plans and the information concerning the implementation of these plans for Futureal Development Holding Kft., the Company's management believes that using the going concern assumption is appropriate when preparing the special purpose interim financial statements for the financial year ending 30 June 2020.

3.11 Subsequent event

Using the possibility provided by the Hungarian Accounting Law the company resolved that from the financial year starting on 1st January 2021 it will change its functional currency from HUF to EUR, so its accounting records as well as its special purpose interim financial statements will be prepared in EUR functional currency from 1st January 2021.

II. Notes to the assets shown in the balance sheet in HUF thousand

1. Intangible assets

<u>Gross value</u>	all figures in HUF thousand			
	Opening value as at 31/12/2019	Increase	Decrease	Closing value as at 30/06/2020
Capitalised value of foundation/restructuring	0	0	0	0
Capitalised value of experimental development	0	0	0	0
Intangible property rights	0	0	0	0
Intellectual property	0	2 633	0	2 633
Goodwill	0	0	0	0
Advance payments for intangible assets	0	0	0	0
Adjustment to intangible assets	0	0	0	0
Total	0	2 633	0	2 633
<u>De pre ciation</u>	Opening value as at 31/12/2019	Increase	Decrease	Closing value as at 30/06/2020
Capitalised value of foundation/restructuring	0	0	0	0
Capitalised value of experimental development	0	0	0	0
Intangible property rights	0	0	0	0
Intellectual property	0	9	0	9
Goodwill	0	0	0	0
Advance payments for intangible assets	0	0	0	0
Adjustment to intangible assets	0	0	0	0
Total	0	9	0	9
<u>Net value</u>	Opening value as at 31/12/2019	Increase	Decrease	Closing value as at 30/06/2020
Capitalised value of foundation/restructuring	0	0	0	0
Capitalised value of experimental development	0	0	0	0
Intangible property rights	0	0	0	0
Intellectual property	0	2 633	9	2 624
Goodwill	0	0	0	0
Advance payments for intangible assets	0	0	0	0
Adjustment to intangible assets	0	0	0	0
Total	0	2 633	9	2 624

2. Tangible assets

The Company did not have any tangible assets in the reporting year or the year preceding the reporting year.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

3. Non-current financial assets

Non-current financial assets	all figures in HUF thousand	
	31/12/2019	30/06/2020
Long-term participating interest in Finext Vagyonkezelő Nyrt	0	23 380 178
Long-term participating interest in Futureal Management Kft	0	153 000
Long-term participating interest in Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft	4 950	4 950
Long-term participating interest in Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft	3 000	3 000
Long-term participating interest in Futureal Gloreman Vagyonkezelő ZRT	32 376 977	0
Long-term participating interest in Etele Cinema Operations Kft	7 000	7 000
<i>Long term participating interest in related companies</i>	32 391 927	23 548 128
Loan provided to Spectrum Glasgow Ltd	3 077 477	3 320 028
<i>Long-term loans to related companies</i>	3 077 477	3 320 028
Long-term participating interest in Futureal Prime Properties 2 Subfund	0	3 209 130
Long-term participating interest in Finext Global 1 Subfund	16 084	0
Long-term participating interest in Venn 2014 Ltd	147 370	0
<i>Other long-term participating interests</i>	163 454	3 209 130
Total	35 632 858	30 077 286

The Company recognised a 1.5% interest on the long-term loan provided to Spectrum Glasgow Ltd.

Due to a merger which happened in June 2020 and six companies (FGPP Kft, Futureal Zeta Kft, FutInvest Hungary Kft, Gloreman Zrt, Futureal Proeprty Group Kft and FR-Irodák Holding Kft) merged into the company then the long-term participating interests in subsidiaries changed as below:

- the Finext Vagyonkezelő Nyrt and Futureal Management Kft became new subsidiaries of the company
- because they merged into Futureal Development Holding Kft the investments in FGPP Kft and Gloreman Zrt were derecognised.

4. Inventories

The Company did not have any inventories in the reporting year or the year preceding the reporting year.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

5. Receivables

Receivables	all figures in HUF thousand	
	31/12/2019	30/06/2020
Trade receivables - due to voluntary liquidation of Cordia Sun Resort	951	0
<i>Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)</i>	951	0
Receivables from Cordia Homes Ltd - purchase price	30 357	32 750
Loan provided to a Futureal Zéta Kft	3 189 241	0
Loan provided to a Cordia Homes Holding Limited	373 566	0
Loan provided to a Finext Vagyongkezelő Nyrt	0	9 513 990
Loan provided to a FR- Irodák Holding Kft	1 831 081	0
Loan provided to a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft	6 000	0
Loan provided to a Cordia Sales and Marketing Kft	150 590	0
Loan provided to a Futureal Management Kft	2 308 096	1 849 250
Loan provided to a Futinvest Hungary Kft	225 750	0
Loan provided to a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft	540 626	453 626
Loan provided to a Futureal Property Group Kft	2 297 163	
Loan provided to az Etele Cinema Operations Kft	12 000	96 785
Loan provided to a Laming Thomson Kft	0	121 000
<i>Receivables from related companies</i>	10 964 470	12 067 401

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

Receivables	all figures in HUF thousand	
	31/12/2019	30/06/2020
Receivables from Futureal Holding Vagy onkez. Zrt - sale and purchase of shares	10 095	0
Receivables from Sparks Ltd - purchase price of bonds sold	254	0
Loan provided to a CFM Projekt Kft	76 500	0
Loan provided to a Futureal Prime Properties Kft	500	0
Loan provided to a CORDIA Terrace Residence Ingatlanfejlesztő Kft	1 454 430	0
Loan provided to a CPRD Gamma Kft	121 496	0
Loan provided to a Pedrano Construction Kft	0	3 958 801
Loan provided to a Cordia Agent Kft	4 000	0
Loan provided to a CORVIN 122A Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft	6 713	0
Loan provided to a Pedrano Invest Kft	11 412 887	0
Loan provided to a FAM Lambda Ingatlanfejlesztési Kft	497 307	0
Loan provided to a FPGY Invest Kft	335 000	0
Loan provided to a Futureal Prime Properties One Subfund	1 186 897	5 564 988
Loan provided to a GFG Agent Kereskedelmi Kft	7 500	0
Loan provided to a Laming Thomson Kft	84 000	0
Loan provided to a Omega 99 Kft	751 500	0
Loan provided to a Finext Capital Ltd	141 710	0
Loan provided to a Sparks Ltd	165 260	0
Receivables from VAT	986	2 813
Receivables from foreign VAT	80	86
Receivables from duties	0	2
Receivables from Futureal Holding Zrt - purchase price of K4Dél Kft	0	369 788
Receivables from Grúnes Whonen	2 182	2 695
Receivables from local business tax	1 752	1 380
Receivables from FPG Capital Zrt - purchase price of Laming Thomson Kft	0	7
Disposal of Cordia Homes Ltd share to Gábor András Futó	56	60
<i>Other receivables</i>	16 261 105	9 900 620
Total (including the line items of <i>Receivables from supplies of goods and services (trade receivables)</i> and <i>Receivables from related companies</i>)	27 226 526	21 968 021

Loans were provided free of interest and must be repaid in a single amount on expiry.

As a consequence of the merger (see further details of this merger on page nr. 9) the loan receivables from Futureal Zéta Kft and Fr-Irodák Holding Kft ceased.

The sale price for the quota held in K4 Dél Kft was recognised in the books as a new receivable item from Futureal Holding Zrt which sale price receivable came into the company's books from the merged Fr-Irodák Holding Kft.

6. Securities

The Company did not have any securities in the reporting year or the year preceding the reporting year.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

7. Cash at bank and in hand

<u>Cash at bank in hand</u>	all figures in HUF thousand	
	31/12/2019	30/06/2020
<i>Petty cash</i>	953	1 379
HUF cash account balance - CIB Bank	103	616
HUF cash account balance - Raiffeisen Bank	90	7 758 508
HUF cash account balance - K&H Bank	58	0
EUR cash account balance - K&H Bank	126 521	14 924
EUR cash account balance - Raiffeisen Bank	81 404	6 111 311
PLN cash account balance - Raiffeisen Bank	70	66
USD cash account balance - Raiffeisen Bank	3 586	4 432
USD security account balance - Raiffeisen Bank	4 421	0
GBP cash account balance - Raiffeisen Bank	4 988	5 071
EUR cash account balance - LGT	0	357
EUR cash account balance - Santander Bank	30 676	32 875
EUR cash account balance - CIB Bank	222 205	1 861
USD cash account balance - CIB Bank	186 463	276
<i>Bank deposits</i>	660 585	13 930 297
Total	661 538	13 931 676

In June 2020 there was a merger in which six companies merged into the company. As a consequence the cash at bank in hand balances increased significantly compared to the previous year end.

8. Prepayments

<u>Prepayments</u>	all figures in HUF thousand	
	31/12/2019	30/06/2020
Accrued interest on loan provided to Futureal Group BV	15	41
Accrued interest on loan provided to Spectrum Glasgow Ltd	9 599	35 119
Accrued interest on loan provided to FR Group BV	38	497
Accrued interest on loan provided to Cordia Homes BV	38	119
Accrued interest on loan provided to QED BV	129	3 248
Accrued income from franchise fees	0	57
<i>Accrued income</i>	9 819	39 081
Accrual of membership fee	375	578
Accrual of insurance premium	520	1 160
<i>Prepaid expenses</i>	895	1 738
Total	10 714	40 819

III. Notes to liabilities shown in the balance sheet in HUF thousand

9. Equity

Equity	all figures in HUF thousand			
	Opening balance as at 01/01/2020	Increase	Decrease	Closing balance as at 30/06/2020
Share capital	4 124 300	0	0	4 124 300
Called-up share capital, not paid	0	0	0	0
Capital reserve	29 635 663	1 808 837	0	31 444 500
Retained earnings	2 699 505	5 547 768	645 757	7 601 516
Non-distributable reserve	0	0	0	0
Revaluation reserve	0	0	0	0
After-tax profit/(loss)	5 547 768		6 106 086	-558 318
Total	42 007 236	7 356 605	6 751 843	42 611 998

The Company's capital reserve increased and the retained earnings decreased due to a merger in which six companies merged into the Company in June 2020. The investments in these companies within each other as well as the earlier impairments of these investments were netted off using these equity rows.

10. Provisions

The Company did not make any provisions in the reporting year or the year preceding the reporting year.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

11. Liabilities

<u>Current liabilities</u>	all figures in HUF thousand	
	31/12/2019	30/06/2020
Loan received from Futinvest International Kft.	771 375	0
Loan received from Futó Gábor	8 427 268	0
Loan received from Cordia Park Residence Második titem Kft.	613 100	0
Loan received from ECC Real Estate Kft.	21 000	0
Loan received from Elete Kft.	795 210	0
Loan received from RK Projekt Kft.	267 845	0
<i>Short-term borrowings</i>	10 895 798	0
Domestic trade liabilities	3 859	533
Foreign trade liabilities	0	48
<i>Liabilities from supplies of goods and services (trade liabilities)</i>	3 859	581
Loan received from Futureal Real Estate Holding LTD	0	22 270 271
Loan received from FGPP Group Finance Kft.	5 713 915	0
Loan received from a Gloreman Vagyonkezelő Zrt.	3 683 298	0
Trade liability to Futureal Management Kft	0	115
<i>Current liabilities to related companies</i>	9 397 213	22 270 386
Liabilities to Finext Consultants Ltd. - dividends	717 464	0
Liabilities to Finext Consultants Ltd. - interests	4 421	0
Corporate tax liability	32 444	16 798
Reclassification of negative bank account balance	0	46
Liabilities to Hungaro Office - purchase price	324 000	0
Liabilities to Futó Gábor - purchase price	147 370	0
<i>Other current liabilities</i>	1 225 699	16 844
Total	21 522 569	22 287 811

Loans were received free of interest and must be repaid in a single amount on expiry. The loan received from Futureal Real Estate Holding Ltd bears 1,3 % interest.

12. Accruals

<u>Accruals</u>	all figures in HUF thousand	
	31/12/2019	30/06/2020
Custody fee	50	0
Transfer fees	20	0
Audit fees	950	4 050
Bank interest payable	0	68
Interest on loan payable to Futureal Real Estate Holding	0	1 115 910
Banking expenses	804	589
Franchise fees	7	0
<i>Accrued expenses</i>	1 831	1 120 617
Total	1 831	1 120 617

IV. Notes on the profit and loss account in HUF thousand

1. Net sales revenues

<u>Net sales revenues</u>	all figures in HUF thousands	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Income from franchis fees	0	4
<i>Net sales revenues</i>	0	4
Total	0	4

2. Other income

<u>Other income</u>	all figures in HUF thousands	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Impairment reversed	115	2 034 732
Income from rounding differences	2	2
Miscellaneous other incomes	0	23
Total	117	2 034 757

The loan receivables from CFM Kft, Corvin Innoservice Kft, Finext Inkubátorház Kft and Finext Innovációs központ Kft were repaid during the financial year therefore the earlier impairments on these loans were reversed.

3. Material expenses

<u>Material expenses</u>	all figures in HUF thousands	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Bookkeeping fees	300	519
Audit fees	1 100	7 850
Advisory services	0	0
Expenses pertaining to company foundation and modification	3	103
Membership fees	351	703
Costs of other services	64	31
<i>Services received</i>	1 818	9 206
Bank expenses	1 790	2 752
Insurance premiums	2 086	529
Duties	15	60
<i>Other services</i>	3 891	3 341
<i>Services resold (intermediated)</i>	0	0
Total	5 709	12 547

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

4. Depreciation

Depreciation	all figures in HUF thousands	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Depreciation of intangible property rights	0	9
Total	0	9

5. Other expenses

Other expenses	all figures in HUF thousand	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Expense from rounding differences	1	2
Derecognition of time-barred receivables	2	406
Recognition of impairment on loans	2 495	951
Given subsidy because of the Covid-19	0	172 000
Total	2 498	173 359

The Company wrote down in 100% a trade receivable from Sun Resort Társasház in an amount of HUF 951,000.

6. Income from financial transaction

Income from financial transaction	all figures in HUF thousands	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Gain from the disposal of participating interests	5 447 686	5 900
<i>Income and exchange gains from participating interests</i>	5 447 686	5 900
Interest received on long-term IC loan	9 599	24 764
<i>Income and exchange gains from non-current financial assets (securities, loans)</i>	9 599	24 764
Interest received on short-term IC loan	54	3 772
<i>Other interest and similar income received (due)</i>	54	3 772
Unrealized exchange gain	11 362	831 978
Realized exchange gain	574 434	140 188
Income from sale of bonds	2 954	0
Other	426 943	0
<i>Other income from financial transactions</i>	1 015 693	972 166
Total	6 473 032	1 006 602

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

7. Expenses of financial transactions

<u>Expenses of financial transactions</u>	all figures in HUF thousand	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Loss on disposal of participating interest	126 558	2 248
<i>Expenses and exchange losses from non-current financial assets (securities, loans)</i>	126 558	2 248
<i>Interest payable (paid) and similar expenses</i>	55 689	16 779
Impairment on participating interest in Futureal Belváros Kft.	425	0
Impairment on participating interest in FGPP Kft.	331	0
<i>Impairment on participating interests, securities, long-term loans, and bank deposits</i>	756	2 011 371
Liabilities prescribed relating to Hungaro Office - purchase price for Cordia Marina Garden	324 000	0
Realized exchange loss	389 369	1 344 421
Unrealized exchange loss	0	38 947
<i>Other expenses of financial transactions</i>	713 369	1 383 368
Total	896 372	3 413 766

The Company raised capital in Corvin Innoservice Kft, Finext Inkubátorház Kft as well as Finext Innovációs központ Kft and afterwards wrote down in 100% its newly acquired interests in the companies

8. After tax profit/(loss)

<u>After tax profit/(loss)</u>	all figures in HUF thousand	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Total	5 547 768	-558 318

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
01/01/2020 – 30/06/2020

9. Corporate tax

Corporate tax	all figures in HUF thousands	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Pre-tax profit/(loss)	5 568 570	-558 318
Amount written off from the loss carried forward from previous years	0	0
Depreciation according to corporate income tax law	0	9
Exchange gain on the disposal of reported shareholding earned in the tax year, related impairment reversed in the tax year	5 447 686	1 242
Difference between the arm's length price and the consideration applied between related companies	70 571	143 719
Impairment written back in the tax year for receivables	115	2 034 732
Dividend received	0	
Corporate tax base decreasing items	5 518 372	2 179 701
Depreciation according to the accounting law		9
Impairment on receivables	2 495	2 012 322
Amount recognised as an item decreasing the pre-tax profit on the derecognition of non-current financial assets (except for reported shareholdings) and non-current liabilities, arising from revaluation at the balance sheet date in previous tax years	1 227	405
Impairment or exchange loss on reported shareholdings, or difference between expenses and income accounted on derecognition of shareholdings	109 831	
Difference between the arm's length price and the consideration applied between related companies	67 386	130 008
Non-business expenses	0	162 000
Corporate tax base increasing items	180 938	2 304 743
Corporate tax base	231 135	-433 276
Corporate tax liability	20 802	0

Expected minimum income base	all figures in HUF thousand	
	01/10/2019-31/12/2019	01/01/2020-30/06/2020
Net sales revenue	0	4
Other income	115	2 034 757
Income from financial transactions	6 473 032	1 006 602
Expected minimum income base	129 463	60 827
Minimum tax for the Company	0	0

The Company does not calculate tax payable according to the minimum tax.

V. Other additional information

1. Tax audit

The Tax Authority has not performed any comprehensive tax audit at the Company in relation to previous years. The tax authority may examine books and records at any time for up to 6 years after the tax year concerned and may impose additional taxes or penalties. The Company's management is not aware of any circumstances that might result in a significant liability for the Company on such grounds.

2. Related party transactions

Non-arm's length related party transactions are represented by the loans that the Company received from and provided to related companies. The Company adjusted its corporate tax base for these transactions to make the effect of arm's length prices reflected in its tax base. The Company calculated its tax base adjustment items using interest rates amounting to BUBOR + 1.3% for loans denominated in HUF, EURIBOR + 1.3% for loans denominated in EUR (0% in case of a negative BUBOR interest rate), and EURIBOR +2.75% for the loan provided to Cordia International. These are numerically shown in the corresponding lines of the tax calculation.

VI. Indicators showing the company's net assets, financial position, and results of its operations

Jövedelmezőségi mutató			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2019.12.31	2020.06.30
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	-	-13 957 950,0%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-	46 221 150,00%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	13,26%	-1,31%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	13,21%	-1,31%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-0,02%	6,15%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2019.12.31	2020.06.30
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	66,12%	64,54%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	84,83%	70,59%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	115,22%	101,44%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	1 018,53%	1 033,19%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	51,24%	52,30%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2019.12.31	2020.06.30
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	0,03	0,63
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek	1,30	1,61
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások) / (rövid lejáratú kötelezettségek + passzív időbeli elhatárolások)	1,30	1,54

VII. Cash Flow-kimutatás

	Line item b	31/12/2019 c	30/06/2020 d
I.	Change in cash from operating activities (Operating cash flow, lines 1-14)	-19 874 805	-1 631 125
1a.	Pre-tax profit/(loss) ±	5 568 569	-558 318
	of which: operational support received, financially settled	0	0
1b.	Adjustments to pre-tax profit/(loss) +	0	-45 800
1.	Adjusted pre-tax profit/(loss) (lines 1a+1b) +	-7 499 868	-604 118
2	Amortisation charge +	0	9
3	Impairment recognised and reversed ±	2 495	22 410
4	Difference between provisions made and used ±	0	0
5	Proceeds from/(loss on) disposal of non-current assets ±	0	0
6	Change in trade liabilities ±	3 859	-3 278
7	Change in other current liabilities ±	-39 505 490	-1 260 050
8	Change in accruals ±	-1 040	51 259
9	Change in trade receivables ±	0	951
10	Change in current assets (net of trade receivables and cash at bank and in hand) ±	14 086 900	190 718
11	Change in prepayments ±	-9 296	-29 026
12	Tax paid or payable (on profit) -	-20 802	0
13	Dividends and profit-sharing paid or payable -	0	0
II.	Change in cash from investing activities (Investment cash flow, lines 15-17)	17 902 534	-3 487 166
14	Purchase of non-current assets -	17 902 534	-3 244 615
15	Disposal of non-current assets +	0	0
15/b	Change in non-current financial assets	0	0
15/c	Change in advance payments for capital projects	0	0
16	Repayment, cancellation and redemption of long-term loans and bank deposits +	0	0
17	Long-term loans and bank deposits -	0	-242 551
18	Dividend and profit sharing received +	0	0
III.	Change in cash from financial transactions (Financing cash flow, lines 18-28)	0	18 342 629
19	Proceeds from the issue of shares, capital increase +	0	0
20	Proceeds from the issue of bonds and debt securities +	0	0
21	Borrowings +	0	18 342 629
	of which: short-term borrowings	0	0
	loss on revaluation at the balance sheet date	0	0
22	Cash received without the obligation of repayment +	0	0
23	Share redemption, divestment (capital reduction) -	0	0
24	Repayment of bonds and debt securities -	0	0
25	Loan repayment -	0	0
	of which: short-term borrowings	0	0
	gain on revaluation at the balance sheet date	0	0
26	Cash transferred without the obligation of repayment -	0	0
IV.	Change in cash (lines I±II±III)	-1 972 271	13 224 338
27	Revaluation of foreign currency cash +	0	45 800
V.	Change in cash according to the balance sheet (lines IV+27)	-1 972 271	13 270 138

OTHER DOCUMENTS

Document type	Type of original (please select)	Number of documents	Comment
Management representation letter(s)	Originals are signed in paper - attached here.	1	Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
Legal representation letter(s)			>>> Please list the name of legal entity covered by the representation letter and the name of the lawyer who issued it.
Other documents			>>> Please specify exactly what these documents are.
TOTAL:		1	

I confirm that the above is a complete list of original documents obtained during the audit.
I confirm that all these documents were also scanned and included in the Aura engagement file.

Manager name: Kalavszky Márton

Manager signature: _____

Date: 2021.02.23

2021. február 23.

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
Budapest
Bajcsy-Zsilinszky út 78.
1055

Tisztelt Uram!

Legjobb tudásunk és ismeretünk szerint megerősítjük az alábbi állításainkat, amelyeket a Futureal Development Ingatlanforgalmazó Kft („a Társaság”) 2020. I-II. negyedévi működéséről és befektetéseiről szóló jelentésben található 2020. június 30-i évközi mérlegadatainak és ezen időponttal végződő hat hónapos időszakra vonatkozó eredménykimutatás adatainak átvilágításával kapcsolatban tettünk Önöknek. Az átvilágítás célja véleményt nyilvánítani arról, a 2020. I-II. negyedévi működéséről és befektetéseiről szóló jelentés („évközi beszámoló”) nem tartalmaz lényeges hibás állításokat a 2000. évi módosított C. törvénnyel („a Törvény”) és a Társaság számviteli politikájával összhangban.

1. Teljesítettük a 2021. február 11-én kelt szerződésünkben foglalt 2020. II. negyedéves átvilágításra vonatkozó rögzített feladatainkat, amelyek a Törvény és a Társaság számviteli politikája szerinti évközi beszámoló elkészítését és abban a pénzügyi helyzet, a tevékenység eredményének valós bemutatását foglalja magában. A Törvényben és a Társaságra vonatkozó számviteli politikájában foglalt elveket következetesen alkalmaztuk 2019 során is.
2. A tulajdonosaink, a felügyelőbizottság által hozott összes határozatot (vagy a legutóbbi ülések határozatba még nem foglalt feljegyzéseit) és minden pénzügyi és számviteli nyilvántartást és vonatkozó adatot az Önök rendelkezésére bocsátottunk. Korlátozás nélküli hozzáférést biztosítottunk a Társaság azon munkavállalóihoz, akiket Önök szükségesnek tartottak a könyvvizsgálati bizonyítékok megszerzéséhez. Nincs tudomásunk semmilyen olyan számláról, ügyletről vagy lényeges megállapodásról, amely helytelenül szerepel vagy nincs megfelelően kimutatva az évközi beszámoló alapjául szolgáló pénzügyi és számviteli nyilvántartásokban.
3. Nincs tudomásunk a jogszabályok olyan tényleges megsértéséről, amelynek hatását az évközi beszámolóban nyilvánosságra kellene hozni, vagy amelyet várható veszteség alapjaként kellene tekinteni. Felettes szervektől nem érkezett olyan visszajelzés, amely szerint pénzügyi számviteli beszámolási gyakorlatunk nem lenne megfelelő, vagy olyan hiányosságok mutatkoznának benne, amelyek jelentős hatással lehetnének az évközi beszámolóra. A Társaság minden szempontból teljesítette azon szerződéses megállapodásait, amelyek nem-teljesítés esetén jelentős hatással lennének az évközi beszámolóra.

Elismerjük felelősségünket a csalások megelőzését és felderítését célzó belső ellenőrzés kialakításáért, bevezetéséért és fenntartásáért.

Nincs tudomásunk, csalással vagy vélelmezett csalással kapcsolatos jelentős tényről, amely a Társaságra hatással lehet, és a következőket érinti:

- vezetőség;
- a belső ellenőrzésben fontos pozíciót betöltő munkavállalók; vagy
- egyéb munkavállalók olyan feladatkörökben, ahol a csalás jelentős hatással lehet az évközi beszámolóra.

A tudomásukra hoztuk kockázatfelmérésünk eredményét, amely során meghatároztuk, hogy mekkora annak a kockázata, hogy az évközi beszámolóban csalás következtében esetleg jelentős tévedések lehetnek.

Nincs tudomásunk olyan csalásról vagy vélelmezett csalásról, amely a Társaság évközi beszámolójára hatással lehet, és amelyekről a Társaság munkavállalóitól, korábbi munkavállalóitól, elemzőktől, szabályozóktól vagy másoktól szereztünk tudomást.

4. A 2020. június 30-i évközi beszámoló tartalmazza a Társaság összes olyan készpénzszámla és bankszámla egyenlegét, valamint minden egyéb ingatlanát és vagyonát, amelyről tudomásunk van. A Társaság megfelelő jogcímmel rendelkezik a tulajdonában lévő összes eszközre és nincsenek olyan jelentős következményekkel járó jelzálogok vagy egyéb terhelések a Társaság egyetlen eszközén sem, amelyek ne lennének bemutatva az évközi beszámolóban.
5. A befektetések és értékpapírok a nyilvántartási érték és a mérlegkészítéskor ismert piaci érték közül az alacsonyabbikon kerültek kimutatásra figyelembe véve, hogy a különbséget tartósnak és jelentősnek minősül-e. A társult vállalkozásokban lévő tőkebefektetések a nyilvántartási érték és a társult vállalkozás tőkéjéből a Társaság részesedésére eső rész értéke közül az alacsonyabbikon kerültek kimutatásra.
6. A követelések 2020. június 30-i 21968 021 eFt bruttó összegyenlege az adósokkal szembeni követeléseket foglalják magukban a fenti időpontokban vagy az azelőtt felmerült értékesítésekért az árendedményeket is figyelembe véve, kivéve a szokásos készpénzfizetési engedményeket. Ezek a követelések nem tartalmaznak egy éven túl esedékes összegeket. Nem volt szükség értékvesztés elszámolására.
7. Az immateriális javak bruttó érték mínusz halmozott amortizáció alapján kerültek kimutatásra. A leírású kulcsok a vonatkozó immateriális javak várható hasznos élettartamának megfelelően kerültek alkalmazásra. Minden általunk ismert és szükséges terven felüli értékcsökkenés elszámolására került.
8. A Társaság nem rendelkezett tárgyi eszközökkel 2020. június 30-án.
9. A Társaság nem rendelkezett készletekkel 2020. június 30-án.
10. A Társaság minden olyan kötelezettsége, amelyről tudomásunk van, szerepel a 2020. június 30-i pénzügyi kimutatásokban. Nincsenek más olyan jelentősebb kötelezettségek, vagy várhatóan eredményt javító vagy rontó események, amelyeket el kellene határolni, vagy fel kellene tüntetni a Törvény előírásaival összhangban. Tudomásunkra hoztunk minden olyan tényleges vagy lehetséges peres eljárást és követelést, amelyet figyelembe kell venni a pénzügyi kimutatások összeállításakor, és ezeknek az ügyeknek az elszámolása, illetve bemutatása szabályszerűen a Törvény előírásainak megfelelően történt.
11. Nincsenek olyan jövőbeni vásárlási kötelezettségek amelyek a várható szükségleteket meghaladó mennyiségekre vonatkoznak olyan áron, amelyek veszteséget fognak eredményezni. Ezért nem volt szükség céltartalék képzésre olyan veszteségre, amely az értékesítési kötelezettségek teljesítése folyamán vagy teljesítésének hiányában keletkezhet.
12. Felelősségünk különösen fennáll annak biztosításában, hogy a Társaság maradéktalanul teljesítette az ÁFA, társasági adó bevallásával, a munkavállalók személyi jövedelemadójának levonásával, a társadalombiztosítási járulékokkal, valamint egyéb adókkal és illetékekkel kapcsolatos kötelezettségeit és megerősítjük, hogy legjobb tudomásunk szerint a mai napig minden ilyen jellegű bevallást rendben elkészítettünk és leadtunk.
13. A számviteli nyilvántartások az összes tranzakciót tartalmazzák és ezek megjelennek a Társaság pénzügyi kimutatásaiban is. A pénzügyi kimutatásokban nincsenek jelentős tévedések és nem kerültek jelentős tételek sem kihagyásra. A pénzügyi kimutatások minden olyan információt tartalmaznak, amelyek a Társaság pénzügyi, vagyoni és jövedelmi helyzetének megbízható és valós bemutatásához szükségesek a Törvény szerint, valamint tartalmazzák azokat a bemutatandó információkat, amelyeket a Társaságra vonatkozó törvények és jogszabályok előírnak. A pénzügyi kimutatásokban megfelelően kerültek kimutatásra az alábbiak:
 - a) A kapcsolt felekkel folytatott ügyletek, az ezekkel kapcsolatos követelések vagy tartozások, beleértve az értékesítések, beszerzések, hitelek, átruházások és pénzáradások összegét, a

lízingszerződéseket, valamint a szóbeli és írásbeli garanciákat. Megerősítjük, hogy tájékoztattuk Önöket a Társaság kapcsolt feleinek kilétéről, valamint minden olyan kapcsolt féllel fennálló kapcsolatáról, illetve velük lebonyolított ügyletről, amelyről tudomásunk van.


- b) A pénzügyi kimutatások készítése során tett jelentősebb becslések.
 - c) A Társaság kapcsolt vállalkozás, igazgató, tisztségviselő vagy egyéb harmadik személy - ideértve ügyfeleket - nevében tett szóbeli garanciái.
 - d) Részvény visszavásárlási opciók vagy megállapodások; vagy opciók, részvényutalványozások, konverziók vagy más követelmények miatt fenntartott részvények.
 - e) Pénzintézetekkel kötött egyenlegkompenzációs megállapodások vagy egyéb, készpénz egyenlegeket vagy hitelkeretet korlátozó vagy más megállapodások.
 - f) Korábban eladott eszközök visszavásárlására vonatkozó megállapodások.
 - g) Egyéb, a szokásos üzletmeneten kívül eső megállapodások.
13. Az általunk a számviteli becslések elkészítéséhez használt lényeges feltételezések, beleértve a valós értéken történő számításokhoz kapcsolódó feltételezéseket is, észszerűnek tekinthetők.
14. A COVID-19 hatása

Megvizsgáltuk a COVID-19 (koronavírus) járvány jelenlegi és jövőbeni lehetséges hatásait a társaságra. Úgy véljük, hogy a járvány kitörése mérlegfordulónap utáni nem módosító esemény, amely nem befolyásolja az eszközök és források értékelését a 2020. június 30-i pénzügyi kimutatásokban.

Felmértük a Társaságot érintő lehetséges hatásokat, és a pénzügyi kimutatásokban szerepeltettük a szükséges közzétételeket, ami bemutatja a társaságra gyakorolt potenciális hatás értékelését, ideértve a 2020-as pénzügyi hatásokat is.

A pénzügyi kimutatások mindazokat a tényeket ismertetik, amelyekről tudjuk, relevánsak a vállalkozás folytatásának fenntartásához, beleértve az összes jelentős eseményt, enyhítő tényezőt és a Társaság terveit, a COVID-19 lehetséges következményeit. A Társaságnak szándékában áll és képes arra, hogy megtegye a szükséges lépéseket a vállalkozás folytatása érdekében.

15. Az előzőekben leírtak kivételével jelen levelünk megírásának időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmiféle más ügy vagy eset, amely jelentős hatással lehetne az 2020. június 30-án zárult időszakra vonatkozó pénzügyi kimutatásokra és az azokkal kapcsolatban közzétett információkra, illetve - jöllehet nem érintve közvetlenül a pénzügyi kimutatásokat és a közzétett információkat - lényeges, kedvező vagy kedvezőtlen, változást idézett vagy idézhet elő a Társaság pénzügyi helyzetében vagy tevékenysége eredményében. Nincsenek olyan terveink és szándékaink sem, amelyek jelentősen befolyásolnák az eszközök és források nyilvántartási értékét vagy besorolását.



Ügyvezető igazgató



Pénzügyi igazgató

ANNEX 4
LIST OF TRADEMARKS

The table below contains the list of trademarks of the Issuer as of 31 December 2020.

TYPE	STATUS	NUMBER	BENEFICIARY	BRAND	CLASS	APPLICATION DATE
National	Registered	226876	Futureal Management Szolgáltató Kft.	Argo Properties	36., 37., 42.	2018.02.28
National	Registered	226874	Futureal Management Szolgáltató Kft.	Argo Properties NV	36., 37., 42.	2018.02.28
National	Registered	225035	Futureal Management Szolgáltató Kft	Futureal. Realising the future	36., 37., 42.	2018.02.28
National	Under registration		Futureal Management Szolgáltató Kft	Stay Safe by FUTUREAL (figure mark)	16., 35., 36., 37.	2020.05.14.
National	Under registration		Futureal Management Szolgáltató Kft	Stay Safe by FUTUREAL (figure mark)	16., 35., 36., 37.	2020.05.14.
National	Under registration		Futureal Management Szolgáltató Kft	Stay Safe by HelloParks (figure mark)	16., 35., 36., 37.	2020.08.18.
National	Under registration		Futureal Management Szolgáltató Kft	Stay Safe by HelloParks (figure mark)	16., 35., 36., 37.	2020.08.18.
National	Registered	189983	Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű	Futureal	1., 2., 3., 4., 6., 7., 8., 9., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22.,	2006.02.20

					23., 24., 26., 27., 28., 29., 30., 31., 32., 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 41., 42., 43., 44., 45.	
--	--	--	--	--	--	--

EU	Registered	15577381	Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság	Futureal	36., 37., 42.	2016.10. 10.
-----------	------------	----------	--	----------	------------------	-----------------

International	Registered	456286	Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű	Futureal	36., 37., 42.,	2020.08. 18
----------------------	------------	--------	--	----------	-------------------	----------------

ANNEX 5
PARENT COMPANY GUARANTEE
UNILATERAL GUARANTEE UNDERTAKING

[*signed copy to be inserted*]



WARENDORF

Seen by me, Catelijne Schoenmaker, candidate civil law notary, acting as a substitute of Kjell Stelling, civil law notary in the city of Amsterdam, the Netherlands, for the legalisation of the signatures on the attached document of:

- **Zsolt Viktor Balázsik**, born in Budapest, Hungary, on 25 July 1971; and
 - **Markus Hendrik Bakker**, born in Ursem, the Netherlands, on 2 July 1973,
- who are according to today's electronic search of the records of the Commercial Register managing director A and managing director B respectively of:
Futureal Holding B.V., a private company with limited liability, having its registered office in Amsterdam, and its business office at Prins Hendriklaan 26, 1075 BD Amsterdam, registered at the Commercial Register under number 75024012, and as such if acting jointly authorised to represent aforementioned company.

Amsterdam, 3 March 2021.



APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Country: THE NETHERLANDS
This public document
2. has been signed by **mr. C. Schoemaker**
3. acting in the capacity of candidate notary at
Amsterdam
4. bears the seal/stamp of mr. K. Stelling

Certified

5. in Amsterdam
6. on 03-03-2021
7. by the registrar of the district court of Amsterdam
8. no. **011440**

9. Seal/stamp:
10. Signature:



J. Huiberts-Steelink



ANNEX 7

PARENT COMPANY GUARANTEE

UNILATERAL GUARANTEE UNDERTAKING

Futureal Holding B.V. a private company with limited liability, incorporated under the laws of the Netherlands, having its corporate seat (*statutaire zetel*) in Amsterdam, the Netherlands with registered address at: Prins Hendriklaan 26, 1075 BD Amsterdam, the Netherlands, registered with the trade register (*handelsregister*) of the Netherlands Chamber of Commerce (*Kamer van Koophandel Nederland*) with number: 75024012; EU ID: NLNHR.75024012) (the "Guarantor") hereby undertakes the following guarantee in favour of the Bondholders.

BACKGROUND

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (registered seat: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; tax number: 14434459-2-42; the "Issuer") issues HUF denominated, fixed interest rate, dematerialised, amortizing, rated, registered, non-redeemable and non-convertible Bonds up to the amount of HUF 50,000,000,000 plus an additional amount of up to a HUF amount with which the complete amount of the issuance (i.e., 50,000,000,000 plus overallotment; the overallotment shall not, in any case, exceed HUF 5,000,000,000) does not exceed the HUF equivalent of EUR 150,000,000 calculated based on the EUR/HUF rate published by the National Bank of Hungary on the day preceding the day of the auction (name: FUTUREAL 2031/I HUF Kötvény; short name: FUTURE2031; ISIN Code: HU0000360268; the "Bonds" or "Series") in the course of a public offering (in Hungarian: "*nyilvános forgalomba hozatal*") to qualified investors (in Hungarian: "*minősített befektetők*") within the meaning of Article 2(e) of Regulation (EU) 2017/1129 (the "**Prospectus Regulation**"). The Bonds are issued with the terms and payment obligations set forth in Section 4 (*Terms and Conditions of the Bonds*) of the information memorandum of the Bonds (to which this guarantee was attached as Annex 7 (*Parent Company Guarantee*)).

1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1.1. Definitions

"**Bond Documents**" means (i) the Information Memorandum prepared in relation to the Bonds dated on or around the date of this Guarantee (incorporating, amongst others, the terms and conditions of the Bonds); and (ii) the dematerialized securities document deposited with KELER in connection with the Bonds.

"**Bondholder(s)**": means the holders of the Bonds as specified in Section 4 (Terms and Conditions of the Bonds) of the Information Memorandum of the Bonds.

"**Civil Code**": means Act V of 2013 on the Civil Code of Hungary, as amended from time to time.

"**Guarantee**": means a unilateral, independent, irrevocable and unconditional on demand payment obligation undertaken without any consideration by the Guarantor

in accordance with section 6:431 of the Civil Code (In Hungarian: "garancia") and pursuant to Section 2 (Guarantee undertaking) below.

"**Issue Date**" means the date of the issuance of the Bonds.

"**KELER**" means KELER Központi Értéktár Zrt. (seat: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72., company registration number: Cg.01-10-042346, licensed by the National Bank of Hungary under licence number 33.001/1994), acting as the central depository house and clearing the Bonds or its successor in that capacity.

"**Ownership Certificate**" means the appropriate evidence (not older than one (1) Business Day preceding the date of the Request for Guarantee Payment) from KELER or a custodian with a securities account at KELER evidencing that the respective Bondholder is a bondholder at the time the Request for Guarantee Payment is issued.

"**Request for Guarantee Payment**" means any request for payment under the Guarantee issued in accordance with Section 2.2 of this Guarantee, with the details specified in Section 2.2. below and signed by or on behalf of a Bondholder.

"**Secured Obligations**" means all principal and interest amounts that are now or hereafter owed or payable by the Issuer under or pursuant to the terms and conditions of the Bonds, including default interest (if any).

2. GUARANTEE UNDERTAKING

2.1. Guarantee

2.1.1. The Guarantor as guarantor hereby unilaterally, unconditionally and irrevocably undertakes the Guarantee in favour of the Bondholders to secure the payment of all present and future Secured Obligations of the Issuer to the Bondholders in accordance with the terms and conditions of the Bonds and the Guarantee .

2.1.2. Pursuant to this Guarantee, the Guarantor shall, within thirty (30) Business Days upon receiving the Request for Guarantee Payment, pay or otherwise make available from time to time to the Bondholders or otherwise as a Bondholder so directs upon the respective Bondholders' first demand the amounts as specified by the Bondholders in the Request for Guarantee Payment, without and free of any deduction for set-off, counterclaim or withholding of any kind and without any further investigation to be conducted by the Guarantor, save for obtaining evidence from KELER or a custodian with a securities account at KELER that the intended recipient of any such payment is a Bondholder at or shortly before the time of making any such payment hereunder.

2.1.3. This Guarantee may only be amended with the prior written consent of all Bondholders.

2.2. Demand and Conditions of the Guarantee

2.2.1. Any drawdown under the Guarantee shall be invoked by the Bondholder(s) by way of written Request for Guarantee Payment sent to the Guarantor which shall contain
2.2.1.1.name of the Bonds (name: FUTUREAL 2031/I HUF Kötvény);

- 2.2.1.2. ISIN code of the Bonds HU0000360268;
 - 2.2.1.3. number of Bonds owned by the Bondholder;
 - 2.2.1.4. Ownership Certificate;
 - 2.2.1.5. corporate documents evidencing the existence and due registration of the relevant Bondholder and signing authority of the person or persons executing such Request for Guarantee Payment;
 - 2.2.1.6. determination of the payment obligation that the Issuer has not fulfilled towards the Bondholder by the applicable deadline and an express statement that the Issuer has not fulfilled its designated payment obligations by the deadline;
 - 2.2.1.7. the determination of the due amount to be paid;
 - 2.2.1.8. name of the account holding bank and bank account number of the Bondholder(s)'s bank account designated for the receipt of proceeds related to the Bond; and
 - 2.2.1.9. payment order (in Hungarian: "fizetési felszólítás") regarding the amount set out under paragraph 2.2.1.7. above together with payment details set out in paragraph 2.2.1.8. above.
- 2.2.2. The Request for Guarantee Payment shall duly be signed and the Bondholder(s)' signature shall be notarised by a notary (if signed abroad, also legalized by *Apostille* or superlegalisation, as applicable).
- 2.2.3. The Request for Guarantee Payment sent to the Guarantor in accordance with Section 2.2.1 above shall qualify as payment order set forth under Section 6:435 of the Civil Code.
- 2.2.4. The payment obligation of the Guarantor under the Guarantee is independent from the obligation in relation to which the Guarantee has been undertaken by the Guarantor.

The Guarantor shall not be entitled to refuse the performance under the Guarantee on the basis of any grounds or effect any objection (in Hungarian: "kifogást érvényesít") against any of the Bondholder(s), save in case if the request was made obviously in an abusive way or in bad faith according to Section 6:436 of the Civil Code.

3. Term of the Guarantee

- 3.1.1. The Guarantee is undertaken for a definite period (*határozott időre vállalt garancia*). This Guarantee shall be effective from the Issue Date until the full and irrevocable satisfaction of the Secured Obligations, on which date the Guarantee shall terminate.
- 3.1.2. The Guarantor shall not be entitled to terminate (in Hungarian: "felmond") or waive the Guarantee.
- 3.1.3. The Guarantor acknowledges and confirms that any drawdown by the beneficiaries of any amount under this Guarantee does not cause the termination of this

Guarantee. This Guarantee only terminates on the date specified in Section 3.1.1. above.

4. Representations and Warranties

In addition and without prejudice to those representations and warranties made by or in respect of, the Guarantor in any other Bond Document, the Guarantor represents and warrants for the benefit of the Bondholders that as of the date hereof:

- (a) it is a limited liability company duly incorporated and validly existing in the Netherlands;
- (b) it has the power and capacity to issue the Guarantee and to perform its obligations hereunder and has taken all necessary action and made all necessary formalities to authorize the undertaking of this Guarantee;
- (c) the execution of this Guarantee by the Guarantor and the exercise of its rights and performance of its obligations hereunder do not:
 - (i) conflict with, or result in any breach of, any of the terms, covenants, conditions or provisions of any agreement which is binding upon it or any of its assets; or
 - (ii) conflict with or violate any provision of its constitutional documents;
 - (iii) conflict with any applicable law;
- (d) no steps have been taken or legal proceedings been started or (to the best of the Guarantor's knowledge and belief) threatened against it for its winding up, liquidation, administration or re organisation or for the appointment of an administrator or similar officer of it or of any or all of its assets or revenues;
- (e) to the best of its knowledge no action or administrative proceedings of or before any court or agency which is likely to have a material adverse effect on its business or financial condition has been started or threatened; and
- (f) it is aware of the terms and conditions of the Bonds.

5. Subrogation

The Guarantor hereby unconditionally and irrevocably waives the right of subrogation which is created by operation of law regarding the Guarantee according to section 6:57 (3) of the Civil Code. The Guarantor hereby confirms that it is aware of the above right of subrogation and declares that when making such waiver, it understands the legal effect and consequences of such waiver.

6. Waiver of defence

The liability of the Guarantor to perform its payment obligation shall be absolute, independent and unconditional.

The rights and remedies herein are cumulative and not exclusive of any rights or remedies provided by law and may only be waived in writing and specifically.

7. NOTICES AND DELIVERY

7.1. The Request for Guarantee Payment made in accordance with Section 2.2 and any communication to be made under or in connection with the Guarantee shall be made to the following address of the Guarantor:

Address: Prins Hendriklaan 26, 1075BD Amsterdam., Netherlands
Phone number: +36-70-866-4140
Attention to: Zsolt Balázsik

7.2. Any notice sent shall be effective vis-à-vis the addressee:

- in case of personal delivery on the date of the addressee's representative signing the acknowledgement of receipt;
- in case of postal delivery on the date of delivery to the addressee's address,

save that a notice duly sent to the addressee's address specified above as registered mail with return receipt (in Hungarian: *tértivevényes és ajánlott küldemény*) shall also be deemed to be delivered to the addressee on the fifth (5th) calendar day following the posting date if the postal mail could not be actually delivered for any reason whatsoever.

7.3. In case the address of the Guarantor changes, the Guarantor undertakes that it will notify the Issuer as to the changed address within five (5) days following such change and the Guarantor shall procure that the Issuer notifies the Bondholders on such change in accordance with the Terms and Conditions of the Bonds.

7.4. All documents to be furnished or communications to be given or made under this Guarantee shall be in the English language or, if in another language, shall be accompanied by a certified English translation.

8. SUCCESSORS AND ASSIGNS

8.1. This Guarantee shall inure to the benefit of and shall be binding upon the legal successors of the Bondholders. The Guarantor cannot assign any of its rights or obligations under this Guarantee without the Bondholders' prior written consent unless expressly permitted under any other Bond Document.

8.2. No Bondholder may at any time and from time to time transfer the right to exercise the Guarantee and all or any of the rights which are for the time being exercisable by such Bondholder hereunder save as provided below.

8.3. The Guarantor hereby expressly and irrevocably consents (for the purposes of Article 6:433 of the Civil Code), to any transfer of the right to exercise the Guarantee and all or any of the rights which are for the time being exercisable by such Bondholder hereunder, if made together and in conjunction with the transfer of title to the relevant Bond(s) owned by such Bondholder to the new owner of the affected Bond(s). For the avoidance of doubt, any other transfer, assignment or other disposal of any rights under this Guarantee is subject to the specific prior written approval of the Guarantor.

8.4. Any person becoming a transferee of any rights and obligations of the Bondholders under and in accordance with this Guarantee shall thereupon become entitled to the

benefit of the provisions contained herein as if it had originally been and had been, to the extent permitted under Hungarian law.

8.5. The Guarantor hereby exclude any liability or responsibility under this Guarantee in respect of persons not being Bondholders at the time any demand is made under this Guarantee and at the time of making any payment hereunder.

9. MISCELLANEOUS

9.1. This Guarantee and all rights and obligations arising under or in connection therewith (including the validity, effectiveness and the termination of this Guarantee) shall be governed by and construed in accordance with Hungarian law.

9.2. The courts of Hungary shall have jurisdiction to settle any dispute or claim arising out of or in connection with this Guarantee (including a dispute regarding the existence, validity, interpretation, breach or termination of this Guarantee or the consequences of its nullity). For the avoidance of doubt, under Section 28(1) c) of Act No. CXXX of 2016 on the Code of Civil Proceedings the place of performance of this Guarantee and the rights and obligations established hereunder is Budapest, Hungary.

9.3. This Guarantee enters into full force and effect on the date of its execution.

Dated March 3, 2021

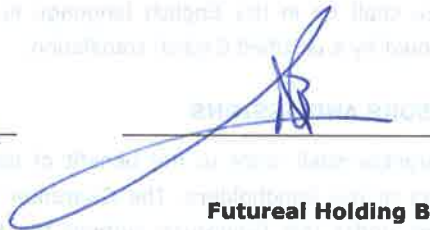
SIGNATURES:

THE GUARANTOR



Futureal Holding B.V.

Represented by: Zsolt Balázsik



Futureal Holding B.V.

Represented by: Mark Bakker

ISSUER

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

Futó utca 47-53. VII. em.

1082 Budapest

Hungary

ARRANGER

Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Váci út 116-118.

1133 Budapest

Hungary

PAYING AGENT

Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Váci út 116-118.

1133 Budapest

Hungary

AUDITOR

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság

Bajcsy-Zsilinszky út 78

1055 Budapest

Hungary